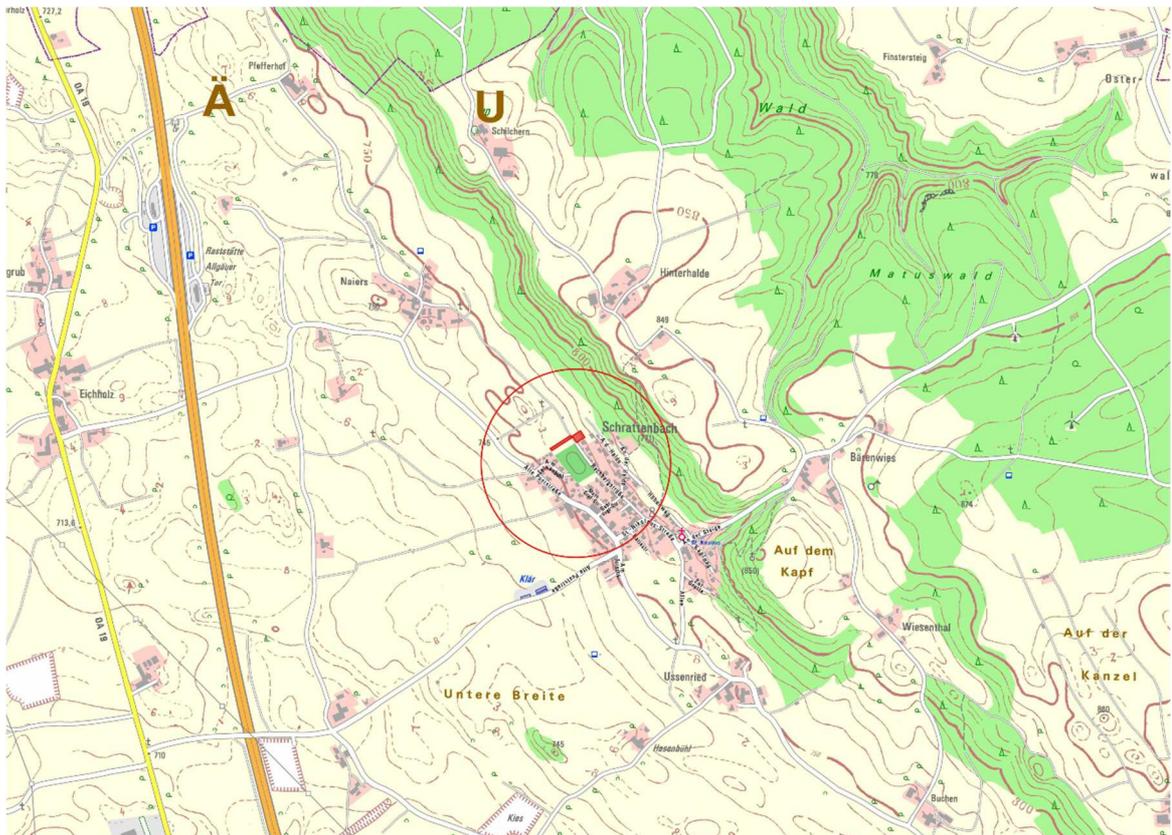


Markt Dietmannsried

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "SCHRATTENBACH - NORDOST" NACH § 13B BAUGB

September 2017



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schrattenbach - Nordost" nach § 13b BauGB  
Satzung & Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Dietmannsried**  
Rathausplatz 3  
87463 Dietmannsried



Telefon: 08374 5820-0  
Telefax: 08374 5820-30

E-Mail: [info@dietmannsried.de](mailto:info@dietmannsried.de)  
Web [www.dietmannsried.de](http://www.dietmannsried.de)

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

Memmingen, den 28.09.2017

---

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Satzung</b>	<b>2</b>
<b>1 Präambel</b>	<b>2</b>
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>4</b>
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.3 Bauweise und Baugrenzen	4
2.1.4 Verkehrsflächen	5
2.1.5 Grünflächen	5
2.1.6 Sonstige Planzeichen	6
<b>2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text</b>	<b>7</b>
<b>3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1.1 Dachformen	7
<b>3.2 Textliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.2.1 Dachgestaltung	7
3.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	9
<b>4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Planzeichen</b>	<b>10</b>
<b>4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text</b>	<b>11</b>
<b>Begründung</b>	<b>13</b>
<b>1 Planungsanlass</b>	<b>13</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Anwendung § 13b BauGB</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)</b>	<b>14</b>
<b>2.3 Regionalplan Allgäu</b>	<b>15</b>
<b>2.4 Flächennutzungsplan</b>	<b>15</b>
<b>3 Plangebiet</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Lage und Größe</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Aktuelle Nutzung</b>	<b>17</b>
<b>3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>17</b>
<b>3.4 Altlastenverdachtsflächen</b>	<b>17</b>

---

<b>3.5</b>	<b>Erschließung und ÖPNV</b>	<b>17</b>
<b>3.6</b>	<b>Landwirtschaftliche Immissionen</b>	<b>18</b>
<b>3.7</b>	<b>Lärmimmissionen – und emissionen</b>	<b>18</b>
<b>3.8</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>20</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>20</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Dachformen und Dachneigungen</b>	<b>21</b>
<b>6.2</b>	<b>Weitere Örtliche Festsetzungen durch Text</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.2</b>	<b>Schmutz- und Regenwasserbeseitigung</b>	<b>22</b>
<b>7.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung und Winterdienst</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>23</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	23
--------------------------------	----

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	13
Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	16

---

## SATZUNG

### 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Dietmannsried den Bebauungsplan mit Grünordnung „Schrattenbach - Nordost“ in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Schrattenbach - Nordost“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und umfasst die FINrn. 1309/2 und 1293 (Teilfläche) sowie eine Teilfläche der Rechbergstraße.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schrattenbach - Nordost“ besteht aus der Satzung vom 28.09.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom 28.09.2017 sowie dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 28.09.2017.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

---

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schrattenbach - Nordost“ des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bgm. Werner Endres*

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Zeichnerische Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s. Ziff. 3.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis maximal 50 % überschritten werden.

FH<sub>max</sub> 770 m  
ü.NN

##### Firstpfettenhöhe (FH) 770 m ü.NN als Maximalmaß

In Meter über Normal Null. Gemessen am höchsten Punkt des Gebäudefirstes.

#### 2.1.3 Bauweise und Baugrenzen

o

##### Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist nicht anzuwenden.



#### Nur Einzelhäuser zulässig



#### Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



#### Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Für die Errichtung von Garagen / Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden. Für die Errichtung von Garagen und Carports wird hier auch auf Ziff. 3.2 hingewiesen.

### 2.1.4 Verkehrsflächen



#### Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand



#### Straßenbegrenzungslinie

### 2.1.5 Grünflächen

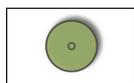


#### Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Nebenanlagen (gem. Ziff. 3.2).

Je Bauparzelle sind mind. 25 % der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu bepflanzen.

Hinweis: Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um Überhänge in diese Flächen zu vermeiden.



#### Neupflanzung Baum, Lage variabel

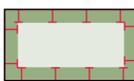
Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Auf dem Grundstück bereits vorhandene Bäume mit entsprechender Größe können berücksichtigt werden. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.



#### Bestehender Baum, zu erhalten

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig

Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.



#### Ausgleichsfläche

Pflanzung einer Streuobstwiese zur Anreicherung der Landschaft mit Habitatstrukturen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes am nördlichen Ortsrand von Schrattenbach (Pflanzabstand ca. 10 m). Zu verwenden sind vorrangig alte krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstsorten.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551)

Pflege Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli, Abtrag des Mahdgutes in den ersten 3 Jahren, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel. Völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni.

Gehölze: dreijährige Entwicklungspflege, danach Unterhaltungspflege

### 2.1.6 Sonstige Planzeichen



#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

**Wohneinheiten** Für Wohngebäude sind:

je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## 3 Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen

#### 3.1.1 Dachformen

SD

##### Zulässige Dachformen

Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Im Weiteren wird hier auf die Festsetzungen unter Ziff. 3.2.1 „Dachgestaltung“ hingewiesen.

DN  
20 - 40°

##### Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 20 - 40°.

### 3.2 Textliche Festsetzungen

#### 3.2.1 Dachgestaltung

##### Dachformen

Die Hauptgebäude sind mit annähernd gleichseitigen Satteldächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch die Garagen / Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:  
Pulldach bis 40° Neigung oder Flachdach

##### Dachneigungen

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- Pulldach bis 40° Neigung oder Flachdach

- 
- Dachüberstände** Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mind. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mind. 0,5 m bis max. 0,8 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungen mit Attika zulässig. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.
- Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:
- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
  - Glas
- Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte).
  - Mindest-Abstand zur Gebäudeaußenkante und Mindest-Abstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m
- Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptdaches: 26°
  - Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als SchlepPGAube
  - Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 2,2 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
  - Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
  - Mindestabstand zur Dachaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
  - Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach.

Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederverkehr, bzw. Zwerchgiebel befinden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Solartechnische Anlagen**

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

### 3.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

**Stellplätze und Zufahrten**

Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 3,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,0 m nicht überschreiten. Ab einer Länge von 7,0 m ist der Zufahrtbereich auf 3,0 m Breite zu reduzieren. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig. Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen und zu unterhalten sind, sowie der Stauraum vor den Garagen. Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Sockelmauern und Mauern sind nicht zulässig.

**Einsatz von Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über die Oberbodenschicht auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte auf dem eigenen Grundstück sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000m<sup>2</sup> befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW angeschlossen werden. Für etwaige Flächen > 1.000m<sup>2</sup> ist entsprechend die DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren anzuwenden.

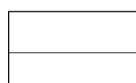
Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Abwasserkanal geleitet werden. Hierbei dürfen ebenfalls höchstens 1.000m<sup>2</sup> befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

- Nebenanlagen** Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25,0 m<sup>3</sup> und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.
- Abgrabungen** Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. für Terrassen und Garagenzufahrten sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- Werbeanlagen** Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

## 4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

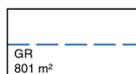
### 4.1 Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Flurnummern



Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung mit Grundstücksnummer und –größe. Grundlage: Vermessung 06/2015



Höhenlinien 0,5m - Schritt



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schrattenbach - Am Sportplatz III mit 2. Änderung Bebauungsplan Schrattenbach – Am Sportplatz“

## 4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text

### Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

#### Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Hecken und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Im Weiteren werden regionale Obstgehölze wie Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Welschisner, Boskoop, Rewena und Sonnenwirsapfel empfohlen.

Die Pflege während der Jugendentwicklung der Streuobstbäume ist sicherzustellen und fachkundig durchzuführen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

### Naturschutzfachliche Hinweise

Baumfällungen, sind nur außerhalb des Zeitraums (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Auf den privaten Grünflächen sowie der Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist der Einsatz jeglicher Dünge- oder Pflanzenschutzmittel untersagt. Darüber hinaus ist auch keinerlei Mahd und Beweidung zulässig.

In den festgesetzten Grün- /Ausgleichsflächen sind die in obiger Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

### Hinweise zum Umgang mit

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten:

---

<b>archäologischen Funden</b>	<p><u>Art. 8 Abs. 1 DSchG:</u> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 2 DSchG:</u> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.</p>
<b>Landwirtschaftliche Emmissionen</b>	<p>Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.</p>
<b>Plangenaugigkeit</b>	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Dietmannsried erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.</p>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Schrattenbach - Nordost“ im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Der Ortsteil Schrattenbach liegt ca. 5km nördlich der Gemeinde Dietmannsried, östlich der BAB 7 (Ulm - Kempten) am Fuß der prägnanten Illerhangkante. Die Bauparzelle grenzt unmittelbar nordöstlich an den Bebauungsplan „Schrattenbach - Am Sportplatz III mit 2. Änderung Bebauungsplan Schrattenbach - Am Sportplatz" an.

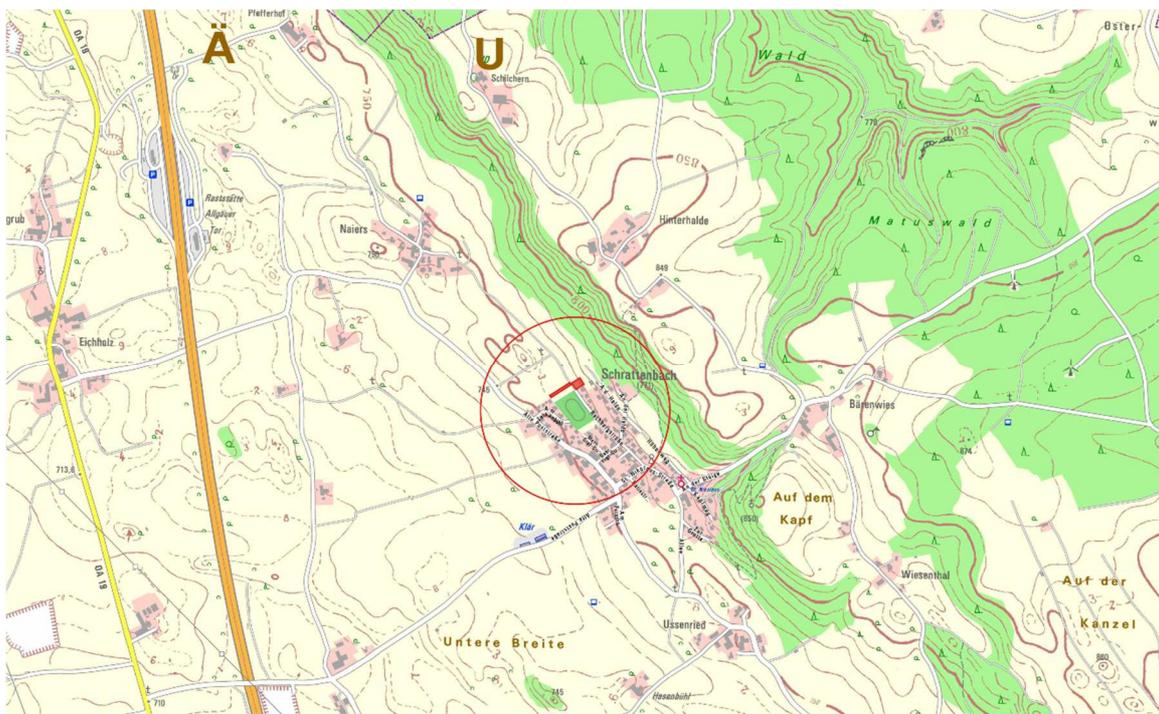


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Anwendung § 13b BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass die es sich um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 1,0 ha betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um ein Einzelgrundstück mit einer Grundfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> abzgl. Ortsrandeingrünung 160 m<sup>2</sup>, d.h. 640 x GRZ 0,40<sub>max</sub> = ca. 260 m<sup>2</sup>; diese liegt somit deutlich unter einem Hektar.

Auch schließt die Fläche, welche als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt wird, unmittelbar an die bestehende Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Schrattenbach an. Im Weiteren ist nochmals aufzuführen, dass im Gemeindegebiet des Marktes Dietmannsried (Kap. 1) insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, welcher durch Umnutzung / Reaktivierung oder Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen oder Gebäude derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann.

Zusammengefasst liegen die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen vor, um bei der gegenständlichen Planung § 13b BauGB anzuwenden.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1). Dazu sollen unter anderem die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).

Raumstrukturell ist die Marktgemeinde Dietmannsried dem allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G 2.2.2). Für die Entwicklung des ländlichen Raums wird dabei angestrebt, die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern bzw. weiter auszubauen und die Versorgung der Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dabei sollen die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums sowie die Vielfalt der Landschaft erhalten werden (G 2.2.5).

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind gemäß LEP besonders der demographische Wandel und seine Folgen bei der Neuausweisung von Bauflächen zu beachten. Außerdem sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1). In Siedlungsgebieten sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3). Diese Zielvorgaben werden in der gegenständlichen Planung erreicht, da die Neuausweisung an bestehendes Ortsgebiet angrenzt und den bestehenden Dorfrand abrundet.

Für die Freiraumstruktur wird der Grundsatz definiert, dass Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln sind, da sie die unverzichtbare Lebensgrundlage und den Erholungsraum des Menschen darstellen (G 7.1.1)

## **2.3 Regionalplan Allgäu**

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes werden in Regionalplänen weiter konkretisiert. Für die Marktgemeinde Dietmannsried geschieht dies im Regionalplan Allgäu, der seit 2007 rechts-gültig ist. Die Gemeinde Dietmannsried wird im Regionalplan als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) eingeordnet. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und liegt auf der Entwicklungsachse Kemp-ten – Memmingen – Ulm, die von überregionaler Bedeutung ist. Kempten ist das nächstgelegene Oberzentrum in 9 km Entfernung. Darüber hinaus verläuft um das gegenständliche Plangebiet ein re-gionaler Grünzug.

Im Regionalplan Allgäu wird als übergeordnetes Ziel festgelegt, die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig zu sichern und falls erforderlich, wiederherzustellen (A I, Z 2). Für das gegenständliche Plangebiet wird die Aussage getroffen, dass im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden erfolgen soll, um die ökonomischen Erfordernisse zu erfüllen (A II, Z 1.2). Naturschutzfachlich wird die dauerhafte Erhaltung und die Vernetzung der vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen angestrebt (A II, G 2.1).

Ein Grundsatz des Siedlungswesens im Allgäu ist die Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft entsprechen (B V, G 1.1). Die Siedlungsentwicklung soll dabei in allen Gemeinden organisch sein (B V, Z 1.2). In Fortführung des LEP sieht der Regionalplan ebenfalls vor, einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (B V, Z 1.3). Zur Funktion und städtebaulichen Gestaltung wird des Weiteren vorgeschrieben, dass die Städte und Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten bzw. falls erfor-derlich, erneuert und weiterentwickelt werden sollen. Dabei sind gewachsene und landschaftstypi-sche Dorfstrukturen und Ortsbilder besonders zu berücksichtigen (B V, Z 1.7).

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried stellt für das ge-plante Baugrundstück Außenbereichsflächen und nördlich des Ortsrandes eine durchgängige Eingrü-nung dar. Wie im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird bei Anwendung des § 13b BauGB der Flä-chenutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

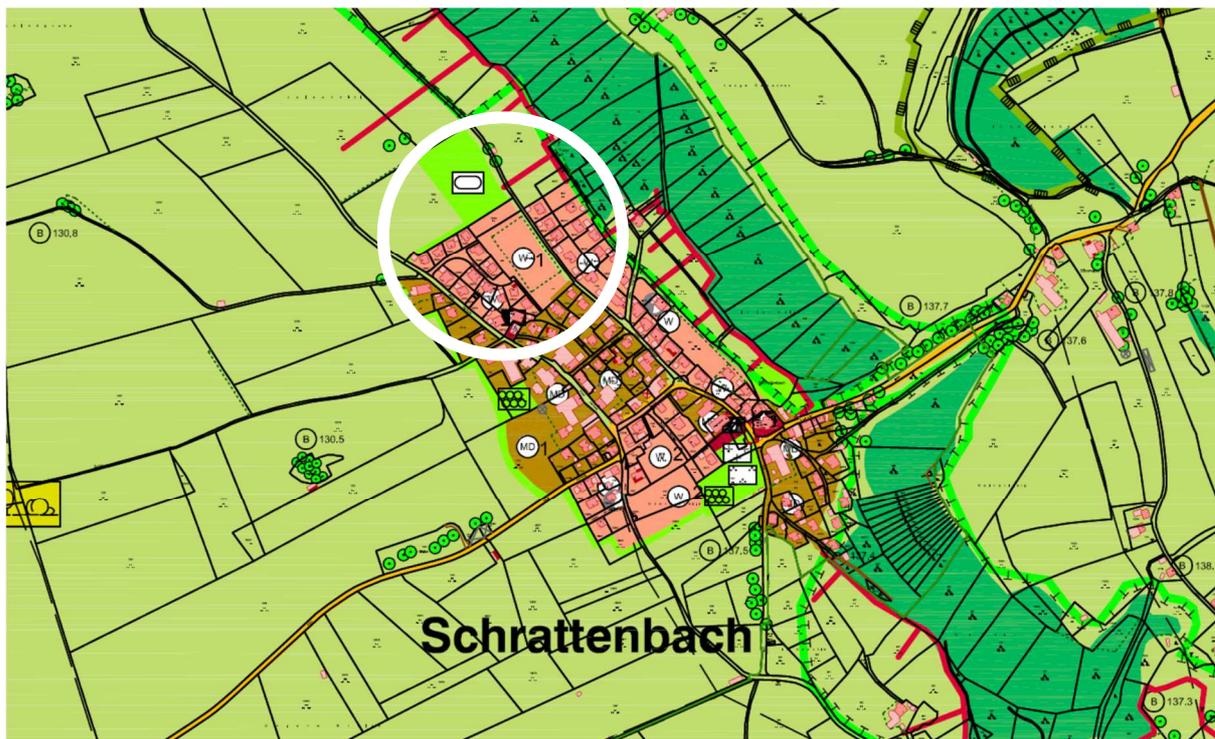


Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das verfahrensgegenständliche Grundstück FINr. 1309 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, versehen aber mit dem Zusatz „Besonders exponierte Kuppen und Hänge; von Bebauung freihalten“.

Eine Überplanung der Fläche wird abweichend von diesem Planungsziel für vertretbar erachtet, weil das gegenständliche Grundstück in Verbindung mit der bestehenden südlich angrenzenden sowie der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Schrattenbach – Am Sportplatz III“ künftig den nördlichen Ortsrand von Schrattenbach bilden wird und nach Norden hin mit der geplanten Bebauung in einer Reihe den abschließt.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Schrattenbach der Gemeinde Dietmannsried (Landkreis Oberallgäu) und hat eine Größe von 0,14 ha. Er umfasst die FINr. 1309/2 (Baugrundstück) vollständig sowie in Teilflächen FINr. 1188/3 (Rechbergstraße) und FINr. 1293 (nördlich angrenzende Außenbereichsfläche).

Das Plangebiet liegt auf ca. 760 m ü. NN und fällt nach Südwesten leicht ab.

### 3.2 Aktuelle Nutzung

Das Grundstück ist derzeit unbebaut und ist als Ausgleichsfläche mit Streuobstbäumen am nordöstlichen Ortsrand von Schrattenbach gekennzeichnet.

### 3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Der geologische Untergrund wird von einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschotter) bzw. einer Altmoräne mit Endmoränenzügen (mindelzeitlich und älter) gebildet. Gemäß der Geologischen Karte Bayerns<sup>1</sup> ist im Plangebiet überwiegend sandig bis tonig-schluffiger Kies, z.T. Konglomerat anzutreffen. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- und Bodentypenzusammensetzung im Geltungsbereich liegen derzeit nicht vor.

In der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen herrschen Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vor. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert, stellt den Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar. Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität, -tiefe und -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer, auch im direkten Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Auch liegen weder Überschwemmungsgebiete noch wasser-sensible Bereiche innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

Von einer weiteren Bodenuntersuchung wurde daher aufgrund der vorliegenden Kenndaten sowie den Erfahrungen bei den baulichen Anlagen im direkten Umfeld abgesehen.

### 3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

### 3.5 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die bestehende Straße Am Leisenbühl von Südwesten, die Mathias-Graf-Straße (mit Verbindungsfußweg) von Süden sowie die an der Ostseite verlaufende Rechbergstraße an

---

<sup>1</sup> <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

erschlossen. Darüber hinaus existiert an der Nordwestecke eine Anbindemöglichkeit an den von der Straße Am Leisenbühl abgehenden Fußweg.

Der Ortsteil Schrattenbach ist über die Buslinie 61 mit zwei Haltestellen „Am Leisenbühl“ und „Ortsmitte“ an das Netz des ÖPNV angebunden – beide Haltestellen sind in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

### **3.6 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die nordwestlich angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan kann mittel- bis langfristig aber auch ggf. von einer Verlegung der Sport- und Spielfläche an den nördlichen Ortsrand, im Anschluss an das gegenständliche Plangebiet, ausgegangen werden.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (s. auch unten) zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

### **3.7 Lärmimmissionen – und emissionen**

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet ohne Durchfahrtsstraße (im Wesentlichen Ziel- und Quellverkehr) ist von keinen relevanten, auf das neue Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen. Auf das Plangebiet einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie zuvor bereits ausgeführt, als ortsüblich zu bewerten.

Sollte mittel- bis langfristig die Sport- und Spielfläche an den nördlichen Ortsrand verlegt werden, so ist hier aufzuführen, dass diese Nutzung durch den bestehenden Sport- und Spielplatz bereits im Baugebiet „etabliert“ war. Des Weiteren ist aufzuführen, dass durch die Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Jahr 2012 Kinderlärm im Vergleich zu sonstigen Lärmquellen „privilegiert“ wurde. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen mehr.

Durch das neu geplante Gebäude werden keine relevanten Lärmemissionen z.B. durch Ziel- und Quellverkehr gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung entstehen.

Ein weiterer Aspekt möglicher Beeinträchtigungen ist, dass zur Beheizung von Wohngebäuden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden wurde zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im

---

Planungsgebiet festgesetzt, dass Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nachts sowie 49 dB(A) tags nicht überschritten werden.

Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

### **3.8 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler<sup>2</sup> vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. 4.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Einbindung des Flurgrundstücks 1309/2 in die bestehenden und geplanten Bebauungen rund um den ehemaligen Sportplatz. Bereits im 2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Schrattenbach - Am Sportplatz III' mit 2. Änderung des Bebauungsplans Schrattenbach - Am Sportplatz“, welcher unmittelbar an das Plangrundstück angrenzt, wurden hier die Voraussetzungen für die Umwandlung der Fläche in eine Fläche für Allgemeines Wohnen geschaffen.

Die auf dem Grundstück derzeit definierte Ausgleichsfläche wird im Zuge dieses Bebauungsplanes überplant. Als Ersatz hierfür wird der Ausgleich im unmittelbaren Anschluss im Nordwesten des Bebauungsplans und der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Sportplatz als ca. 8m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung mit Streuobstbäumen festgesetzt.

## **5 Festsetzungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Schrattenbach - Am Sportplatz III' mit 2. Änderung des Bebauungsplans Schrattenbach - Am Sportplatz“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

---

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal - Atlas

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem angrenzenden Bebauungsplan. Die für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO werden eingehalten. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Die maximale Höhe des Gebäudes wurde in Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung auf eine maximale absolute Firsthöhe von 770 m ü.NN begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sich das Gebäude mit seiner möglichen Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung östlich der Rechbergstraße einreihen wird. Das südlich angrenzende Gebäude HsNr. 18 weist eine Höhe von 770,20m ü.NN auf und soll durch das neu geplante Gebäude nicht überragt werden.

## **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Dabei sind im westlichen Baufeld Einzelhäuser und in dem nördlichen und mittleren Baufeld Einzel- und Doppelhäuser (hier einseitig ohne Grenzabstand) zulässig.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster sowie auch innerhalb der Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen zulässig.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung ist ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## **5.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits bestehende Rechbergstraße.

## **5.5 Grünordnung**

Der im angrenzenden Plangebiet festgesetzte ca. 5 - 6 m breite Streifen zur Ortsrandeingrünung wird fortgesetzt und die bereits hier bestehenden Streuobstbäume mit einbezogen. Die Fläche ist im Weiteren zu mindestens 25 % mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu bepflanzen. Dabei ist bei der Pflege zu beachten, dass Überhänge in angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden werden.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Dachformen und Dachneigungen**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 20 – 40° Dachneigung. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft. Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies erscheint an dieser Stelle im Ort, wo keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen, städtebaulich vertretbar.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien (auch für Garagen und Nebengebäude) auszubilden. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Dachüberstände sind bei den Hauptgebäuden mit max. 0,8 m, bei Nebengebäuden mit max. 0,8 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zugelassen – auch hier sind bei Anbauten abweichende Bedachungen (Glas, Dachbegrünungen) zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

### **6.2 Weitere Örtliche Festsetzungen durch Text**

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 3,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedungen nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einpflanzungen im Bereich der festgesetzten Fläche zur Ortsrandeingrünung nach Westen. Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Sockelmauern und Mauern sind aufgrund ihrer regelmäßigen negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht zulässig.

Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters jeweils eine Nebenanlage mit eingeschränkter Kubatur und Höhe zulässig.

Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Werbeanlagen sind diese in beleuchteter, blinkender und beweglicher Form sowie als Werbefahnen und Banner im gesamten Baugebiet unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

### **7.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Regenwasser ist flächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Niederschlagswasserkanal geleitet werden.

### **7.3 Strom- und Niederstromversorgung**

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### **7.4 Abfallentsorgung und Winterdienst**

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst.

## **8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Intensität des Eingriffs sind die Fortführung der Ortsrandeingrünung sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen zu nennen, welche auf dem Plangrundstück inhaltlich aus den Vorgaben des gebauten und neu geplanten Umfelds übertragen wurden.

## 9 Flächenbilanzierung

*Tabelle 1: Flächenbilanzierung*

<b>Art der Fläche</b>	<b>Größe der Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil der Fläche in %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	15	1,0
Ausgleichsfläche	625	43,4
Baugrundstücke	801	55,6
- davon Ortsrandeingrünung	160	11,1
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>1.440</b>	<b>100,0</b>