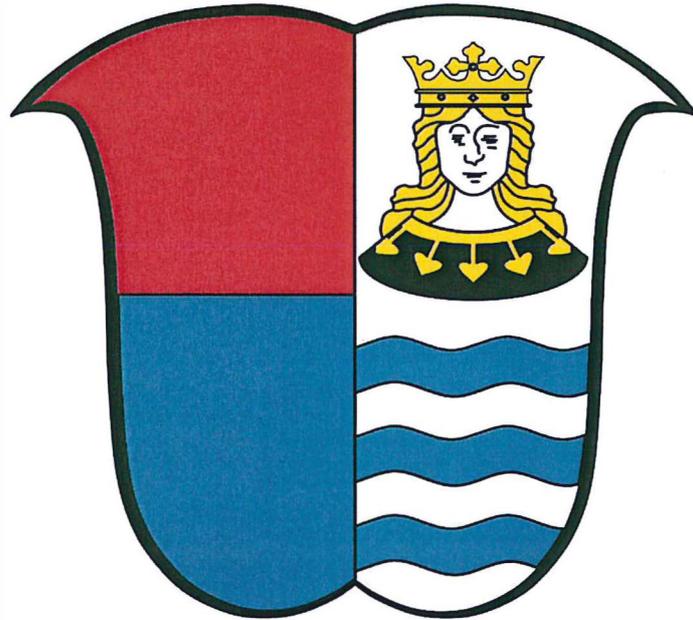


Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu



Verwaltungsgemeinschaft
Obergünzburg
20. April 2018

Bebauungsplan
„Willofs östlich Falkenweg“
mit integrierter Grünordnung

in der Fassung vom 06.02.2018

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes, M = 1 : 1.000
- Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Obergünzburg für den Bebauungsplan „Willofs östlich Falkenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ausgang der Ortslage Willofs, östlich des Falkenwegs an der Ebersbacher Straße.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 23/2 und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 342, 342/5, 342/4, 342/3 (Ebersbacher Str.), Gemarkung Willofs. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.02.2018. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO mit den Teilgebieten MD-1 und MD-2 festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Im MD-1 haben sich Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 und § 35 BauGB zu richten.
- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im MD-2 durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Kniestockhöhe und die Wand- und Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird im MD-2 durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne, untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

- 5.4 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

5.5 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäuerichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen im MD-2 nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von min. 5 m (= Stellplatztiefe) einzuhalten.
- 6.3 Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Obergünzburg.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro 350 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. In der Bebauungsplanzeichnung sind zu pflanzende Bäume eingetragen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "**) ist zu beachten.
Neben den untenstehenden Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

- Acer campestre*
- Acer pseudoplatanus**
- Betula pendula**
- Carpinus betulus**
- Prunus avium**
- Quercus robur**
- Sorbus aucuparia*
- Tilia cordata**
- Tilia platyphyllos**
- Ulmus laevis*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

- Feldahorn
- Berg-Ahorn
- Birke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Vogelbeere
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Flatterulme

Obstbäume

- Äpfel: Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
- Birnen: Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
- Kirsche: Hedelfinger
- Zwetschge: Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

- Cornus mas* Kornelkirsche
- Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- Corylus avellana* Haselnuss
- Ligustrum vulgare* Liguster
- Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- Prunus spinosa* Schlehe
- Prunus padus* Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

- 7.4 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen
- 7.5 Externe Ausgleichsflächen

Auf den externen Ausgleichsflächen der Fl. Nr. 342/4 (Gemarkung Willofs) und 1518/2 (Gemarkung Ebersbach) wird der notwendige Ausgleich von insgesamt 0,1 ha erbracht. Gemäß Planzeichnung ist eine mindestens dreireihige Feldgehölz-Hecke (Fl. 342/4, 305 m²) bzw. ein blütenreicher Waldsaum, anfangs mit extensiver Bewirtschaftung bis zur vollständigen Etablierung einzurichten (Fl. 1518/2, 690 m²). Die Flächen sind vor dem Inkrafttreten der Satzung durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Pflegemaßnahmen / -pläne:

Die Pflegemaßnahmen erfolgen gemäß der Anlagen „Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz gemäß § 15 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BNatSchG“ und der Pläne „Bauvorhaben Rietzler“, jeweils erstellt am 23.01.2018 durch Anette Frick, Landschaftsarchitektin für die Garten & Freiraum GmbH, Obergünzburg.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung	Bauweise	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Kniestockhöhe
MD-2	Siehe Planzeichnung	Siehe Planzeichnung	12° - 38°	ED, o	II*	1,8 m
MD-1	Nach § 34 u. § 35 BauGB					

Definition

E = Einzelhausbebauung, D: Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise,

WH (Wandhöhe) = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der (talseitigen) Außenwand.

FH (Firsthöhe) = Als Maß für die Firsthöhe gilt die Entfernung vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante First. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände der (talseitigen) Außenwand.

II* = maximal zwei Geschosse, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

8.2 Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Für Dachaufbauten gilt:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m; bei Garagen min. 0,40 m.

Materialien und Farben:

Für die Dachdeckung für Gebäude ab 30 m³ umbautem Raum sind ausschließlich zulässig:

- Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.),
- Beschichtete Metallbleche,
- Holzschindeln,
- Bitumenbahnen/Folien und begrünte Dächer (auch extensiv),
- für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur natur-ziegelrote bis dunkelbraune Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.4 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Für das östliche Baufenster werden ab dem 1. Obergeschoss, mindestens aber ab einer Höhe von 3,0 m über dem Gelände Holzverkleidungen auf der östlichen Gebäudeseite vorgeschrieben.

- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiben und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- 9.3 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Dies gilt nicht für zusätzliche Stellplätze. Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.4 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.5 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländevertiefungen und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.
- 9.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sie dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

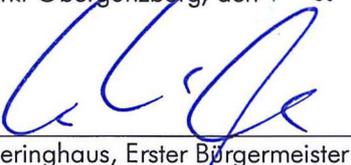
11.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als *Anlage* der Begründung beigefügt.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Willofs östlich Falkenweg“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 06.02.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den **25. April 2018**


Leveringhaus, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Willofs liegt etwa mittig zwischen den Marktgemeinden Ronsberg und Obergünzburg. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ausgang der Ortslage Willofs, östlich des Falkenwegs an der Ebersbacher Straße.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 23/2 und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 342, 342/5, 342/4, 342/3 (Ebersbacher Str.), Gemarkung Willofs. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

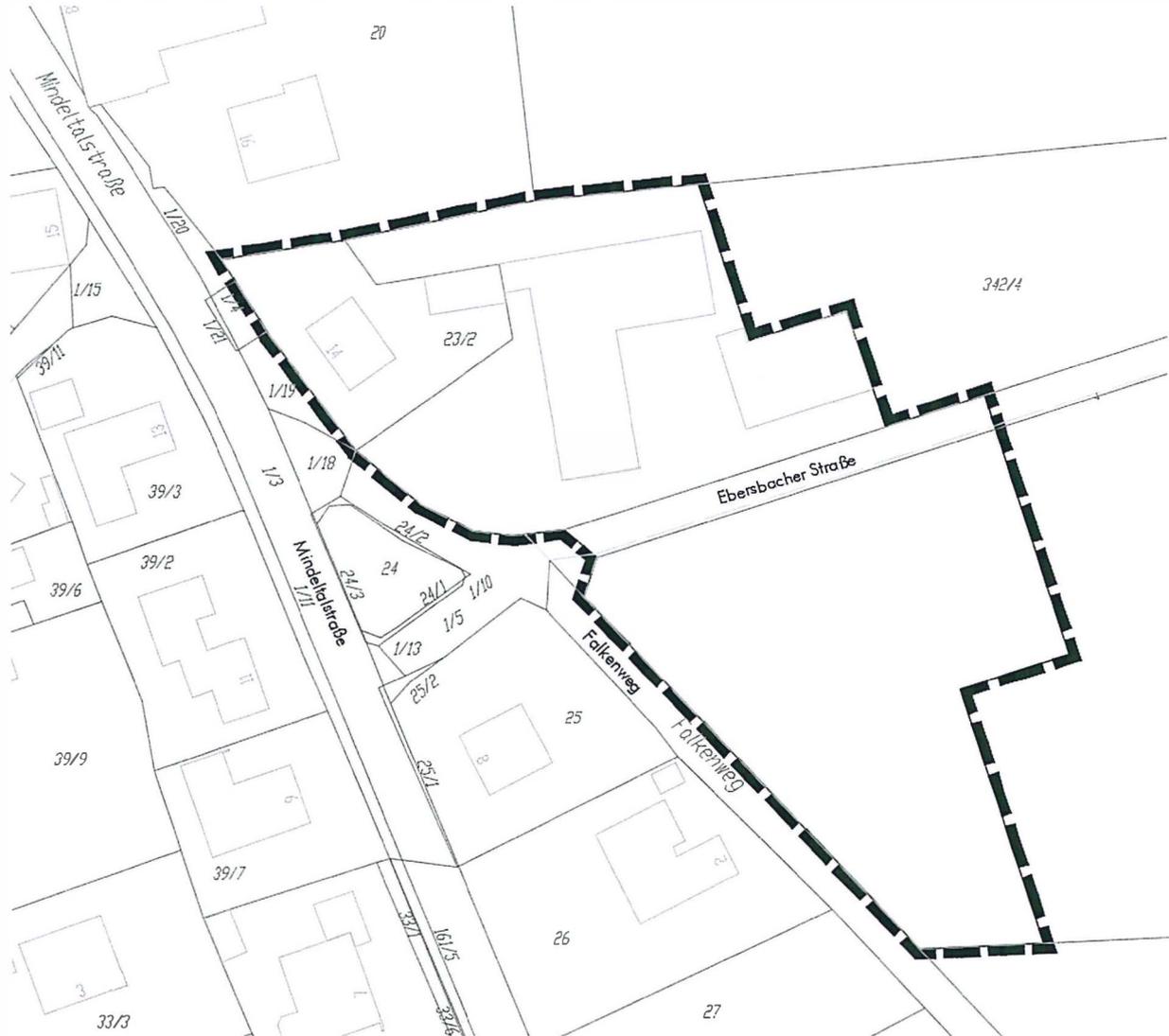


Abbildung 1.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Markt Obergünzburg möchte für den Ortsteil Willofs die Möglichkeit schaffen zwei Wohnhäuser und eine Betriebshalle zu errichten. Die Erweiterung ist eine organische Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung und wird als Ortsabrundung gesehen. Dabei folgt die Gemeinde dem schon im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsgedanken an dieser Stelle. Die Ausweisung als Dorfgebiet soll die örtliche Landwirtschaft nicht beeinträchtigen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargestellt. Der Markt Obergünzburg gehört zur gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Diese gehört nach landesplanerischer Einstufung zum Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es gibt keine Konflikte mit übergeordneten Planungen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011. In diesem wird das Plangebiet bereits als Mischbaufläche (WM III) dargestellt, siehe untenstehende Abbildung 2. Es soll, wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt, ein Dorfgebiet entstehen. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der geringen Überschreitung der Siedlungsfläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

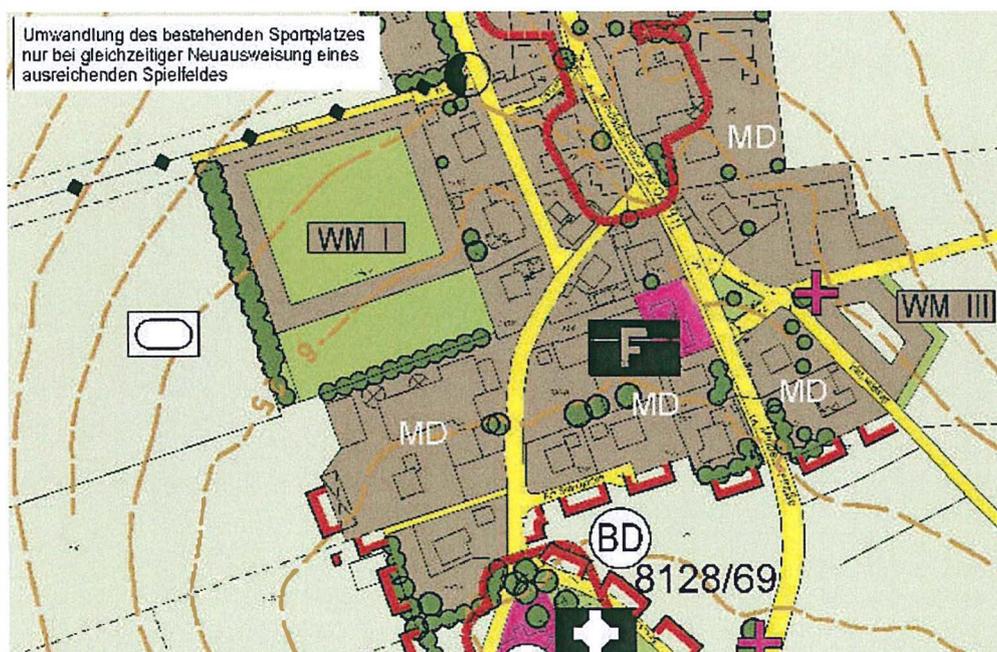


Abbildung 3.1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Obergünzburg bei Willofs, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1. Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

In der Umgebung herrschen zweistöckige Wohnbauten sowie Hofstellen vor, die sich zum Straßenraum hin orientieren. Die Giebel der Hauptgebäude orientieren sich meist zur Mindeltalstraße hin und sind damit in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Dächer sind mit roten bis anthrazitfarbenen Satteldächern gedeckt. Weißer Putz und Holzverschalung dominieren die Außenwandgestaltung, Quergiebel sind üblich. Das Plangebiet ist weitgehend eben auf ca. 835 m ü NN und wurde auch auf Grund dieser Eigenschaft zur Darstellung im Flächennutzungsplan ausgewählt.

Am nördlichen Ortsrand von Willofs (Festgelände) finden regelmäßig Musikveranstaltungen mit Freiluftbühnen statt.

Die nördlich gelegene Hofstelle ist derzeit noch aktiv. Die Großviehhaltung wurde inzwischen in einen anderen Stall verlagert. Eine besondere immissionstechnische Begutachtung der Geruchsmissionen erübrigt sich daher.

4.2. Voraussichtliche Auswirkungen

Die maßvolle Erweiterung der Bebauung entspricht den bereits vorhandenen Entwicklungsplänen im Flächennutzungsplan. Auf Grund der geringen Größe werden keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung kann hier an Stelle der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grasfläche positiv zum Einbinden des derzeitigen Ortsrandes ins Landschaftsbild beitragen.

4.3. Denkmalschutz

Die Pfarrkirche St. Johannes der Täufer D-7-77-154-49 liegt südwestlich abseits des Plangebietes. Die wichtigen Sichtachsen aus südlichen Richtungen werden nicht beeinflusst. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1. Erschließung

5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über den Falkenweg und die Mindeltaalstraße/ OAL 11 an die St 2012 in Ronsberg (ca. 2,5 km nördlich) und Obergünzburg (ca. 3 km südlich, mit St 2055) angebunden. In Günzach (ca. 7 km) besteht ein kleiner Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen der Strecke Kaufbeuren - Kempten.

5.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

5.1.3. Bestehende Wasserleitung

Im Bereich liegt eine Wasserleitung. Diese darf im Bereich je 3 m beiderseits nicht überbaut werden. Es besteht eine Grunddienstbarkeit.

5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Der nördliche Teil mit Hofstelle und Wohnhaus (MD-1) erhält hierbei nur die Festsetzungen eines Einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Für den neu zu bebauenden Bereich im südlichen Teil (MD-2) gelten die differenzierteren Festsetzungen eines Qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Generell gilt, dass alle Gebäude Satteldächer erhalten, sodass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft weiterhin einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Das erste Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung II*. Zur besseren Definition wird die maximale Wandhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Im östlichen Baufenster sind die Gebäude ab dem 1. Obergeschoss oder eine Höhe von 3 m über dem natürlichen Gelände im Osten mit einer Holzverkleidung zu versehen. Dies dient dazu, das Gebäude zurückhaltend in die Landschaft zu integrieren. Zudem erhält dies das Ortsbild der dorftypischen traditionellen Hofstellen.

Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Dies entspricht einer Stellplatztiefe und soll die öffentlichen Verkehrsflächen freihalten während das Tor zur Einfahrt geöffnet wird.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6. Grünordnung und Ausgleich

6.1. Natürliche Grundlagen

Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes südlich der Ebersbacher Straße (0,3 ha) werden bisher noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen und den Eingriff in die Natur verträglich gestalten. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

6.3. Private Grünflächen des Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Die Flatterulme wird nur sehr selten von der Pilzkrankung "Ulmensterben" befallen, die Berg- und Feldulmen ab einem Alter von 20 - 30 Jahren regelmäßig zum Absterben bringt, daher wurde der Flatterulme der Vorzug gegeben.

6.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Ausgleich soll im Gebiet erbracht werden. Auf Grund der Versiegelung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Eingriffsbereichs (geringe Bedeutung) wird nach der Matrix des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Feld B I ermittelt und ein Kompensationsfaktor von insgesamt 0,3 für die Bauplätze für Wohnungen (1646 m²), Grünflächen (337 m²) und die Gewerbehalle (1296 m²) gewählt.

Der Eingriffsbereich umfasst nur die o.g. Flächen von insgesamt 0,3 ha. Somit fallen 0,1 ha an Ausgleichsfläche an.

Durch Dipl.-Ing Anette Frick, Landschaftsarchitektin (FH), Garten & Freiraum GmbH, Inh. Roland Schmid, Obergünzburg, werden auf Flächen der Fl. Nr. 342/4 der Gemarkung Willofs und 1518/2 der Gemarkung Ebersbach Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Anlage). Ca. 80 m östlich des Eingriffs stehen 305 m², und 800 m südöstlich stehen 690 m² an Flächen zur Entwicklung als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Bauwilligen und werden privatrechtlich mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Dort sollen eine mindestens dreireihige Feldgehölzhecke bzw. ein abgestufter, blütenreicher Waldrand entstehen, der mit Sträuchern und Wildobst ergänzt wird. Die genaue Lage und Maßnahmen sind der Anlage der Garten & Freiraum GmbH entnommen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1. Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

7.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Im Markt Obergünzburg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für das Gebiet „Willofs östlich Falkenweg“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.4. Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Technische Infrastruktur8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke versickerungsfähig auszuführen.

8.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen. Gewerbliches Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten, ggf. nach Vorbehandlung.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Niederschlagswasser ist unter Beachtung von DWA M 153 und A 138 zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist nach A 117 in ein Oberflächengewässer abzuleiten.

Hinweis:

Auf Grund der Topografie muss bei Starkregen mit erhöhtem Anfall von Hangwasser gerechnet werden.

Im frühzeitigen Verfahren wurde vom Wasserwirtschaftsamt Kempten darauf hingewiesen, dass der Bereich von einer Aufstellung eines Wasservorranggebietes für das Wasserversorgungsunternehmen Wasserbeschaffungsverband Mindelberg betroffen sein könnte. Der WBV Mindelberg wurde am Verfahren beteiligt, es wurden keine Einwände erhoben.

8.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Es soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Erdverkabelung der Medien Strom, Telekom und sonstige Kommunikationsmodule verbleiben.

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe teilt mit Schreiben vom 21.06.2017 mit:

„Elektrifizierungskonzept

Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen.

Bestehende 1-kV Freileitung

Im Geltungsbereich befindet sich eine 1-kV-Freileitung (Mindelstraße Haus Nr. 14). Wir bitten um Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften:

- *Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV 3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.*
- *Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg

*Günzacher Straße 11
87634 Obergünzburg
Tel. 08372/9214 -44*