

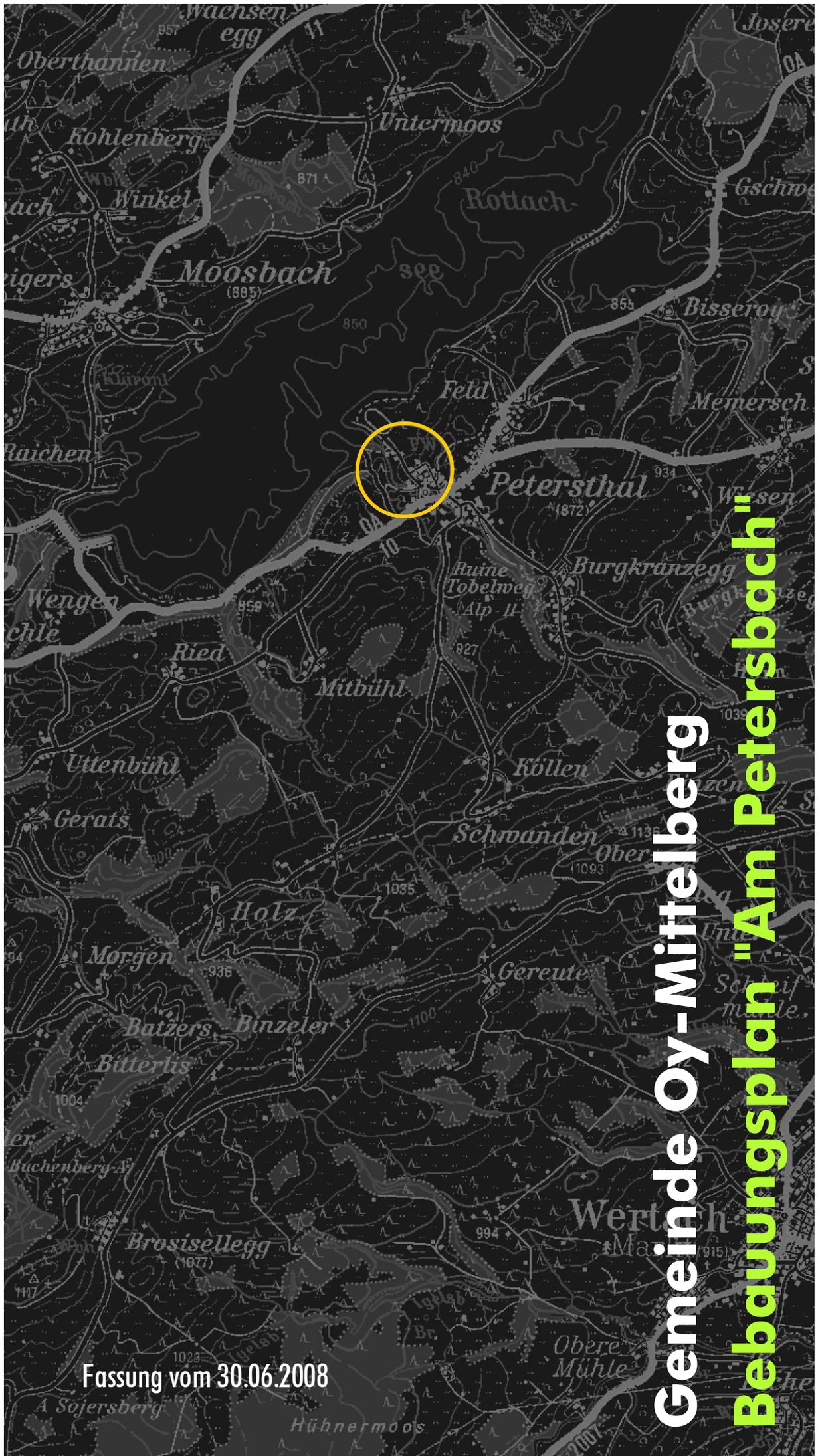
Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 30.06.2008

Gemeinde Oy-Mittelberg Bebauungsplan "Am Petersbach"



Inhaltsübersicht

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 18
5	Satzung 21
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung 33
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 36
9	Begründung – Sonstiges 38
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 41
11	Begründung – Bilddokumentation 42
12	Verfahrensvermerke 44

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs.5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr.3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §4 BauNVO; Nr.1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.1 BauNVO; Nr.2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs.4 Satz2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §19 Abs.4 BauNVO)

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber

liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 18m betragen (jegliche Richtung).

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.7



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.8



Baugrenze

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe

Planzeichnung)

2.10 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Baugebiet (allgemeines Wohngebiet, siehe 2.1) sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück bei Einzelhäusern und Doppelhäusern nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

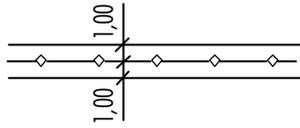
2.12



Verkehrsfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.13



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Allgäuer Überlandwerke Kempten sowie Leitung der Telekom mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.15



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.16



Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.17



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 10 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen (Pflanzgebote) in der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.18



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen (Pflanzgebote) in der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung" zu verwenden.

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19 Pflanzungen (Pflanzgebote) in der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung

Pflanzungen (Pflanzgebote):

- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung ist der bestehende Waldsaum durch abgestufte Gehölzpflanzungen und Stauden aufzuwerten. Die Fläche ist mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngemittelgaben extensiv zu pflegen.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Nordische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Elsbeere

Sorbus torminalis

Sträucher

Felsenbirne

Amelanchier ovalis

Berberitze

Berberis vulgaris

Buchsbaum

Buxus sempervirens

Waldrebe

Clematis vitalba

Kornelkirsche

Cornus mas

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Efeu

Hedera helix

Wacholder

Juniperus communis

Sanddorn

Hippophae rhamnoides

Liguster

Ligustrum vulgare

Alpen-Heckenkirsche

Lonicera alpigena

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Alpen-Johannisbeere

Ribes alpinum

Stachelbeere

Ribes grossularia

Schwarze Johannisbeere

Ribes nigrum

Wilde Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Kriech-Rose

Rosa arvensis

Hunds-Rose

Rosa canina

Essig-Rose

Rosa gallica

Hecht-Rose

Rosa glauca

Rauhblättrige Rose

Rosa jundzii

Zimt-Rose

Rosa majalis

Alpen-Rose

Rosa pendulina

Bibernell-Rose

Rosa pimpinellifolia

Wein-Rose

Rosa rubiginosa

Apfel-Rose

Rosa villosa

Ohr-Weide

Salix aurita

Purpur-Weide

Salix purpurea

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Pimpernuss

Staphylea pinnata

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Wasser-Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20 Pflanzungen (Pflanzgebote) in der privaten Grünfläche als Eingrünung

Pflanzungen (Pflanzgebote):

- Im Bereich der privaten Grünfläche als Eingrünung sind lockere Gehölzgruppen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen (Pflanzgebote) in der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung" zu verwenden.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

2.21 Pflanzungen (Pflanzgebote) in dem Baugebiet

Pflanzungen (Pflanzgebote):

- Pro 600 m² (vollendete) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (z.B. Thuja-Hecke, Fichten-Hecke, etc.)
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B Ziersträucher).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme

Feld-Ahorn

Felsen-Ahorn

Acer campestre

Acer monspessulanum

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Nordische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische Linde	<i>Tilia x europaea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Deutscher Ginster	<i>Genista germanica</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Rauhblättrige Rose	Rosa jundzilii
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Pimpinuss	Staphylea pinnata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 1**; der vorhandene, naturnah ausgeprägte Waldsaum ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Im Waldsaumbereich bestehende Fichten können entfernt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.23



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Petersbach" der Gemeinde Oy-Mittelberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 u. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachform** Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben: Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO;/ siehe Planzeichnung)
- 3.4 DN -°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.7 Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt
- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,80 m
 - an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,80 m
30° bis (kleiner) 34°	0,70 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.8 Materialien** Satteldächer sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) einzudecken.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.9 Farben** Als Farbe für Dächer mit Dachplatten sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.10 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m ²	1,0
55 m ² bis (kleiner) 80 m ²	1,5
ab 80 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 3.12 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster oder wasser-gebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BayBO)

- 3.13 Stauraum vor Garagen**

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. , ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 3.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem**

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

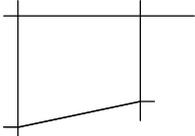
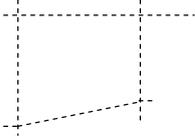
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes

Baugebiet

sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 4.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 4.5  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 4.7 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 4.8  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Mischwasser-Kanal der Gemeinde Oy-Mittelberg. (siehe Planzeichnung);
- 4.9 **Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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. 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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Dienststelle Thierhaupten

Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten

Telefon 08271/8157-38

Fax 08271/8157-50

e mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de

oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Oy-Mittelberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

In privaten Grundstücken sollte unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.10 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.11 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Bebauungsplan "Am Petersbach" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Petersbach" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 30.06.2008.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Petersbach" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 30.06.2008. Dem Bebauungsplan "Am Petersbach" wird die Begründung vom 30.06.2008 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

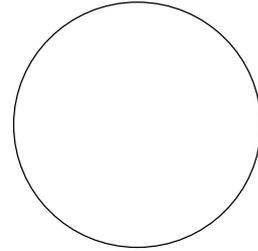
Der Bebauungsplan "Am Petersbach" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Petersbach" im Wege der Berichtigung angepasst.

Oy-Mittelberg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in der Ortschaft Petersthal der Gemeinde Oy-Mittelberg ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich befindet sich in Petersthal auf Fl.-Nr. 224 sowie auf einem Teilstück der bestehenden Verkehrsfläche Fl.-Nr. 223 "Am Petersbach". Er liegt östlich des "Petersbaches" und westlich der Straße "Am Petersbach", die zum "Rottachsee" im Norden von Petersthal führt.
- 6.1.1.3 Für den Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg eine Grünfläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- 6.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung.
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Petersbach" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Petersbach" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nord-Westen des Ortes Petersthal in Oy-Mittelberg zwischen dem "Petersbach" und der zum "Rottachsee" führenden Straße "Am Petersbach".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft entlang den Grenzen des Grundstückes Fl.-Nr. 224. Darüber hinaus ist die Straße "Am Petersbach" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 222 in den Geltungsbereich aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich somit folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 224 sowie Fl.-Nr. 223 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Zwischen dem westlich an das Grundstück angrenzenden Waldsaum und der Straße "Am Petersbach" befindet sich zum großen Teil Grünland. Der Waldsaum ist durch heimische Gehölze geprägt.
- 6.2.1.3 Das Gelände innerhalb des überplanten Bereiches fällt relativ stark nach Nordwesten ab. Im Norden und Süden des Planbereiches befinden sich Privatgrundstücke mit Wohngebäuden.

6.2.2 Übergeordnete Planungen

- 6.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
 - A I 1.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum"
 - A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
 - A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
 - A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
 - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
 - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
 - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Ent-

wicklung frühzeitig informieren und beteiligen

- A II 2.1.3.2/ Strukturkarte Bestimmung als Kleinzentrum
- A II 3/ Strukturkarte Entwicklungsachse Kempten-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B I 1.2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.
- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B VI 1.5 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
 - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
 - Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

- 6.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
 - A III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 6.2.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.2.4 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünfläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a

Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

- 6.2.2.5 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft Petersthal diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und der bereits vorhandenen Erschließungsanlage von den in Betracht gezogenen Standorten am geeignetsten. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.2.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.3 Erfordernis der Planung

- 6.2.3.1 In der Ortschaft Petersthal wird durch die örtliche Bevölkerung Flächen für Wohnen nachgefragt. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der Ausweisung von Wohnbauflächen, um diesen Bedarf zu decken.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Für die Ausweisung von Wohnbebauung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung der Wohnbebauung innerhalb des Gemeindegebietes besichtigt, erörtert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich wegen der bereits bestehenden Erschließung, dem gegebenen Anschluss an bestehende Wohnbebauung und seiner Nähe zu Ortskern und "Rottachsee" als am Besten geeignet.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, einen landschaftlich attraktiven und gut erschlossenen Baugrund zu schaffen, der sich in die gegebene Siedlungsstruktur und den angrenzenden Naturraum einfügt.
- 6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche sowie zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Hierfür soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Petersbach" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 740 m² und liegt folglich unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für den Bereich Fl.-Nr. 224 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in §4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,25 befindet sich deutlich unter der im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nach Osten anschließenden Be-

bauung.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu §19 Rn 23).
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

6.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.5.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen

kungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 6.2.5.6 Die Festsetzung, dass die Länge von Hauptgebäuden max. 18,00 m betragen darf (jegliche Richtung), ist erforderlich, um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, ohne die umgebende Bebauung städtebaulich zu beeinträchtigen. Die festgesetzte abweichende Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 6.2.5.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 6.2.5.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist durch die direkte Anbindung an die Straße "Am Petersbach" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Thalstraße" besteht nach Osten eine Anbindung an die Bundes-Straßen 309 und 310 sowie eine Anbindung an die Autobahnen 7 und 980. Nach Westen führt die "Thalstraße" im weiteren Verlauf zu den Bundes-Straßen 12 und 19.
- 6.2.7.2 Die Anbindung des öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in Petersthal für die Linie 22 der Kemptener Verkehrsbetriebe- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG gegeben. Die Busverbindung bietet direkten Anschluss an Kempten, Durach, Bodelsberg und Moosbach.
- 6.2.7.3 Zur Sicherung der Erschließung für das Plangebiet wird der sich im Geltungsbereich befindende Teil der Straße "Am Petersbach" als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Fl.-Nr. 225/1 und 225/7 befindet sich die Straße "Am Petersbach" im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Leere" und wird in Folge dessen nicht überplant. Parallel zur Fahrbahn ist eine 1,50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Diese soll als Gehweg dienen und für Fußgänger im Bereich des Plangebietes größtmögliche Verkehrs-Sicherheit gewährleisten. Außerdem können die im Planbereich verlaufenden Leitungen größtenteils in den Bereich der Verkehrsfläche aufgenommen werden. Dies garantiert dem jeweiligen Versorgungsträger einen unproblematischen Zugriff.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.
- 6.2.8.2 Im südöstlichen Geltungsbereich verläuft ein 20-kV-Erdkabel. Durch die Lage im Randbereich des Baugebietes sind jedoch keine Konflikte zu erwarten. Ein Abstand der Bebauung zu dem 20-kV-Erdkabel ist durch die Festsetzung der Baugrenze in ausreichendem Maße gesichert. Außerdem ist für das Erdkabel ein 2 m breiter Schutzstreifen geplant, in dem u.a. sonstige bauliche Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern nicht zulässig ist.
- 6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk des Abwasserzweckverbandes Kempten zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird in die geplante Regenwasserleitung im Baugebiet eingeleitet und dem "Petersbach" zugeführt.
- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Petersbach" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Petersbach" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs.1 Satz2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Konzept zur Grünordnung

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Bei dem Planungsgebiet handelt es sich zum großen Teil um intensiv genutztes Grünland. Im Westen des überplanten Bereiches besteht ein relativ naturnah ausgeprägter Waldsaum mit überwiegend standortgerechten, heimischen Gehölzen (u.a. Hainbuche, Birke, Schwarzer Holunder). Im östlichen Plangebiet befindet sich ein junger Einzelbaum (Walnuss).

7.2.1.2 Die Geologie der überplanten Flächen ist von glazialen Ablagerungen geprägt (Fernmoräne). Charakteristisch für die Umgebung des Planungsgebietes sind tiefgründige Parabraunerden. Auf Grund der vorherrschenden Bodenart (sandiger Lehm) ist mit einer relativ geringen Versickerungsleistung zu rechnen. Genauere Angaben zur Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet liegen nicht vor.

7.2.1.3 Der überplante Bereich ist naturräumlich den Iller-Vorbergen zuzuordnen. Er befindet sich in Ortsrandlage mit relativ starkem Gefälle Richtung Nordwesten. Es bestehen Blickbeziehungen nach

Nordosten zum "Rottachsee". Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist von dieser Richtung her gut einsehbar. Richtung Westen wird der Bereich von Mischwald mit naturnah ausgeprägten Saumstrukturen begrenzt. Es handelt sich um einen Bereich mit besonderer Erholungseignung, insbesondere auf Grund seiner Lage an der Verbindungsstraße zum Ufer des "Rottachsees".

7.2.1.4 Es bestehen keine nennenswerten Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Der Einzelbaum im östlichen Planungsgebiet geht möglicherweise verloren.

7.2.2.2 Durch die Versiegelung erfolgen eine Einschränkung der Bodenfunktionen sowie eine weitere Reduzierung der bereits relativ geringen Durchlässigkeit. Der Versiegelungsgrad ist jedoch durch das geringe Ausmaß der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt.

7.2.2.3 Die Errichtung von Baukörpern führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auf Grund des Anschlusses an die bestehende Bebauung ist diese jedoch als geringfügig zu bewerten. Die Blickbeziehungen der angrenzenden Bebauung zum "Rottachsee" bleiben erhalten.

7.2.2.4 Es sind keine erheblichen Immissionsschutzkonflikte durch die Planung zu erwarten.

7.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Der im Westen des Planungsgebietes bestehende Waldsaum wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung in seinem Bestand gesichert. Er ist in seiner naturnahen Ausprägung und abgestuften Form zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Um einen Schutz der geplanten Bebauung vor Schäden durch Windwurf zu gewährleisten, können einzelne Fichten aus dem Bestand entfernt werden.

7.2.3.3 Im Übergang zum Waldsaum wird eine öffentliche Grünfläche als Eingrünung festgesetzt. Der bestehende Waldsaum wird durch abgestufte Gehölzpflanzungen und Stauden weiter aufgewertet und erhält auf diese Weise eine kleinräumig mit dem Offenland verzahnte Struktur, die einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet. Die Fläche wird mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngemittelgaben extensiv gepflegt. Dies dient einer Erhöhung des Boden-Puffervermögens gegenüber versauernd wirkenden Einträgen in das Grundwasser, einer Verbesserung der Bodenfunktionen in diesem Bereich sowie einer potenziell erhöhten Biotopqualität.

- 7.2.3.4 Östlich der öffentlichen Grünfläche wird eine private Grünfläche als Eingrünung vorgesehen. Diese Grünfläche dient als Übergang zwischen Waldsaum und Bebauung. In diesem Bereich werden lockere Gehölzgruppen gepflanzt, die zusätzlich zu der angestrebten Verzahnung von Waldsaum und offeneren Flächen beitragen sollen.
- 7.2.3.5 In den privaten Baugrundstücken sind Pflanzungen (Pflanzgebote) von überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Bei der Auswahl der zulässigen Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.7 Der Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenze, erfolgt aus gestalterischen Gründen.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsoptischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch eine Beschränkung der zulässigen Wand- und Firshöhen minimiert.
- 7.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, um die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell die Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die Dachform Satteldach wurde gewählt, da die umliegende bestehende Bebauung diese Dachform aufweist.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft angemessen breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

8.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

8.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.2.1 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

8.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

8.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen dient dazu, den Verkehrsfluss bei ins Grundstück einbiegenden Fahrzeugen nicht zu stocken.

8.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind auf Grund des teilweise hohen Verkehrsaufkommens durch die Badegäste des "Rottachsees" als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,63 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,29	46,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,07	11,1 %
öffentliche Grünflächen	0,15	23,8 %
private Grünflächen	0,12	19,0 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 24,1 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 8

- 9.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 5
- 9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
20

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalnetz
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 9.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke Kempten
- 9.2.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 9.2.2.5 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Öffentliche Grünfläche	€	4.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	100.000,-
Gesamt	€	104.000,-

9.2.3 Planänderungen

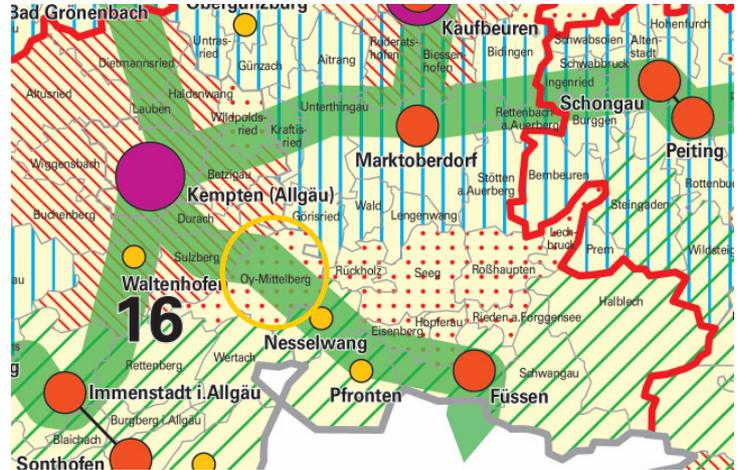
- 9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 29.04.2008 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.04.2008 wie folgt Berücksichtigung.
- Änderung von offener in abweichende Bauweise
 - Als Beispiel für unzulässige Hecken aus Nadelgehölzen wird der Festsetzungstext "Pflanzungen (Pflanzgebote) im Baugebiet" um die Beispiele "Thuja-Hecke" und "Fichten-Hecke" ergänzt
 - Beschränkung der zulässigen Dachformen auf das Satteldach
 - Herausnahme der Dachfarben Beton- bis Anthrazitgrau
 - Reduzierung des Mindest-Dachüberstandes an den Traufseiten bei Dachneigungen unter 30° von 0,85 m auf 0,80 m
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.4 Planänderungen

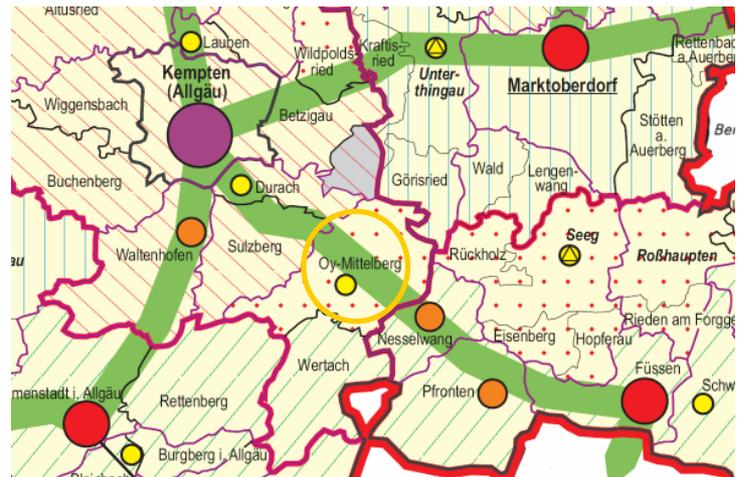
9.2.4.1 Bei der Planänderung vom 30.06.2008 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.06.2008 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

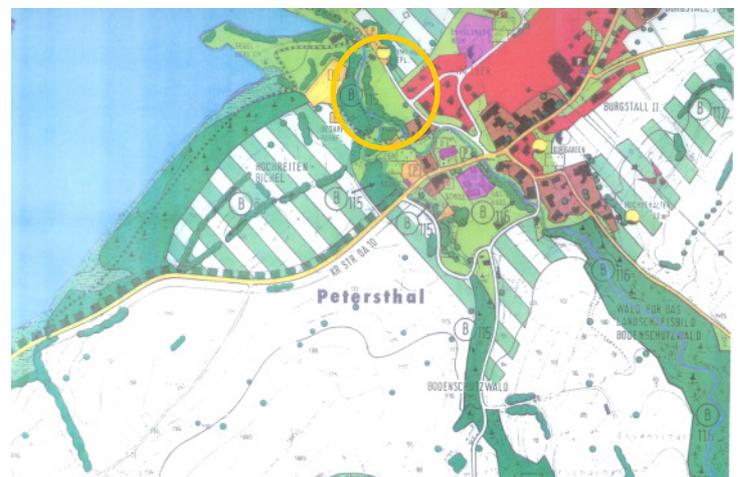
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Anhang 1 "Raumstruktur"; Darstellung als "Kleinzentrum"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Süden auf das
Plangebiet entlang der
Straße "Am Petersbach"



Blick von von der Ein-
mündung "Im Leere" nach
Norden



Blick Richtung Ortsmitte,
rechts das Plangebiet



Blick von Norden auf das
Plangebiet



Blick auf den angrenzen-
den Waldsaum



Blick in Richtung "Rot-
tachsee"



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am statt (gem. §3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. §3 Abs. 2 BauGB).

Oy-Mittelberg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. §4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. §4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oy-Mittelberg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. §10 Abs.1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. §10 Abs.3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Petersbach" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg wurde gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Petersbach" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.04.2008
Plan geändert am: 29.04.2008
Plan geändert am: 30.06.2008

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B.

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.