

# **Gemeinde Oy-Mittelberg**

## **Bebauungsplan "Oberzollhaus - Ochsenhof"**

Siegel auf Bindeleiste

Fassung vom 02.09.2002  
Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg  
Landschaftsarchitekt W. Müller, BDLA, Kempten

## 1.1 Typschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2
GR 160 m <sup>2</sup> WH 6,00 m FH 7,50 m 0  E2 Wo SD DN 22 - 34°	GR 180 m <sup>2</sup> WH 6,25 m FH 8,25 m 0  E3/D2 Wo SD DN 22 - 34°

- 2.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) mit Wirkung vom 01.08.2002
- 2.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 2.3 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
- 2.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433, ber. 24.07.1998 S.270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.12.1999 (GVBl. 2000, S.589)
- 2.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S.140)

- 3.1**  **Allgemeines Wohngebiet 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.2**  **Allgemeines Wohngebiet 2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.3** GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenscha-blonen) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper;
- 3.4** WH .... m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;  
Definition der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen  
– Oberkante des natürlichen Geländes und  
– Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (au-ßen)  
Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind je-weils in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes zu messen.

- 3.5** FH .... m **Firsthöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstwert;  
Definition der FH: Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
  - Oberkante des Dachfirstes
- in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen (bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen);
- in der Mitte des jeweiligen First-Abschnittes (durchgehende, gerade Linie) senkrecht nach unten gemessen.
- 3.6** 0 **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.7**  Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.8**  Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.9**  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.10**  **Haupt-First-Richtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 6^\circ$  (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;

3.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig; Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

3.12 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen**

Im Bereich des jeweiligen Baugebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je  $50\text{ m}^3$  Rauminhalt (außen),  $16,00\text{ m}^2$  Grundfläche und  $3,25\text{ m}$  Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf  $75\text{ m}^3$  nicht überschreiten;
- nicht überdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO)
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens  $3,00\text{ m}$  Abstand zur Grundstücksgrenze

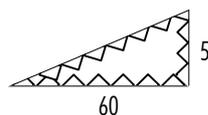
3.13 E.../D... Wo

**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 Typenschablonen)

3.14



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen  $0,80\text{ m}$  und  $2,50\text{ m}$  gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern

(ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

3.15



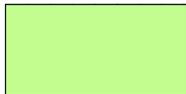
**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.16 h



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO));

3.17



**Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung) für Straßenbegleitgrün; die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone).

3.18



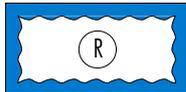
**Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil und als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (letztere in der farbigen Zeichnung grün);

3.19



Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Spielplatz ist für alle Alters-Stufen mit geeigneten Spielgeräten und –möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Klettergerüste, kleines Tor, etc.).

3.20



**Bereich für Regenwasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit belebtem Bodenfilter und vorgeschaltetem Regenklärbecken;

Das Becken ist als organisch modellierte bzw. naturnah gestaltete Mulde mit unterschiedlich geneigten Böschungen auszubilden (Substrat: abgemagerte Sand-Humus-Schicht). Über entspre-

chende Sicker- und Dränageleitungen ist sicherzustellen, dass das Beckenvolumen nach einem Tag wieder zur Verfügung steht. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

3.21



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

Die Gebäude sind so zu erreichen, dass keine notwendigen Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen auf die Nord- oder Ostseite hin orientiert werden. Aufenthaltsräume müssen Lüftungsöffnungen auf der Süd- oder Westseite besitzen. Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen auf der Nord- oder Ostseite sind als festverschlossene Lüftungsöffnungen, welche lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen, zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.22

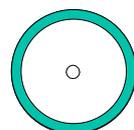


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

Die Gebäude im Nordosten sind so zu erreichen, dass keine notwendigen Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen auf die Nord- oder Westseite hin orientiert werden. Aufenthaltsräume müssen Lüftungsöffnungen auf der Süd- oder Ostseite besitzen. Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen auf der Nord- oder Westseite sind als festverschlossene Lüftungsöffnungen, welche lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen, zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.23



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über

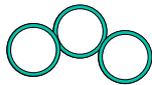
10 m Höhe; variabler Standort; (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3xv. StU 20-25 cm; Oberbodenbedarf: Baumgruben 2,0 x 2,0 x 0,8 m);

3.24



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 10 m Höhe; variabler Standort; (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3xv. StU 18-20 cm; Oberbodenbedarf: Baumgruben 1,5 x 1,5 x 0,6 m);

3.25



**Zu pflanzende Sträucher** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; (Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60-100 cm);

3.26

**Gehölze**

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- an der Orts-Straße sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen; zu verwendende Baumart: Spitzahorn (*Acer platanoides*); Hochstämme mit Astansatz bei 2,50 m Höhe;
- entlang der östlichen und südlichen Grenze des Baugebiets und im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen; zu verwendende Arten: siehe Pflanzliste am Kapitelende;
- pro Hausgrundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein Laubbaum 2. Wuchsklasse zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet; zu verwendende Obstbaumsorten: lokale Sorten für raue Lagen wie z.B. Bohnapfel und Jakob Fischer; zu verwendende Baumarten: siehe Pflanzliste am Kapitelende;
- entlang den Grundstücksgrenzen im Osten und im Süden sind 1-2 reihige Strauchpflanzungen auf 30-60 % der Länge so anzulegen, dass sich mit den Bäumen zusammen landschaftsgerechte Pflanzungen ergeben; zu verwendende Arten: siehe Pflanzliste am Kapitelende;
- an der östlichen Grenze des Bebauungsgebiets und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind geschnittene Hecken unzulässig;

- an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bei Anpflanzung von Schnitt-Hecken nur die Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig;
- im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölze, die für Kinder schädlich sein könnten unzulässig (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975);
- 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) genannten;

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i> .
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### **Sträucher**

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hagebutte	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

3.27



**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);

3.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Oberzollhaus - Ochsenhof" der Gemeinde Oy-Mittelberg;

**4.1 Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

**4.2 Dachformen**

Alle festgesetzten Dachformen gelten für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Gebäude innerhalb der Flächen für Garagen. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen, etc.) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (z.B. Geräteschuppen im Gartenbereich, etc.) andere Dachformen zulässig.

Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaV; Carports) sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**4.3 SD**

Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen); als Satteldach gelten auch Dächer bei denen ein vertikaler Versatz der Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen) durchgeführt wird. Der vertikale Versatz wird auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt. Vertikale Versätze sind nur auf max. 50 % der Gesamt-Firstlänge des Baukörpers (einschließlich Dachüberstand) zulässig.

Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden, sofern sich die Baukörper bezüglich ihrer Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung in die Situation einfügen. Die Firsthöhe der Pultdach-Gebäude darf dabei das arithmetische Mittel aus der jeweils festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhe nicht überschreiten.

**4.4 DN .... - ....°**

**Dachneigung**; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre ab

5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für Gebäude innerhalb der Flächen für Garagen. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);

#### **4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel**

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (so genannte Kommunwand): 1,25 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

#### **4.6 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (so genannte Kommunwand): 1,25 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.7 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):

- an allen Ortgangseiten (Giebel): mind. 0,80 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

<b>Dachneigung</b>	<b>Dachüberstand mind.</b>
kleiner 30°	0,85 m
30° bis 34°	0,70 m

#### 4.8 Materialien und Farben

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen ab einer Dachneigung von 22° sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile, Sonnenkollektoren etc.) ist eine andere Dachdeckung zulässig.

Für Garagen, die nicht vollständig in das Hauptgebäude integriert sind ist eine Dachdeckung in Form von Bepflanzung (z.B. extensive Begrünung) zulässig.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile, Sonnenkollektoren etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO/)

#### 4.9 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken. Geringfügige Anböschungen und Abböschungen sind dabei nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

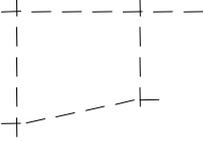
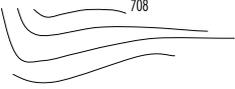
- 4.10 Bodenbeläge in den Freiflächen** In den Baugebieten ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).
- 4.11 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 erforderlich:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m
  - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten, etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- Dies gilt nicht für Zufahrten, die an einen verkehrsberuhigten Bereich ("Spielende Kinder") angrenzen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- 4.12 Einfriedungen, Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen** Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen, etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.13 Erdverkabelung von Niederspannungsfreileitungen** Neu zu verlegende Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

#### 4.14 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird für die privaten Grundstücke wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO):

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

Für andere Nutzungen als Wohnen und für so genanntes betreutes Wohnen im Alter gelten die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung).

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 5.3 Nr. ....; ....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung);
- 5.4 235/3 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.6 **P** Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);
- 5.7 **Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde digital (CAD) auf der Grundlage eines Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.
- 5.8 **Urheberrecht** Der Inhalt und der redaktionelle Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Jegliches Zuwider-

handeln (z.B. Abschreiben) wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

## 5.9 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 (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

In dem verkehrsberuhigten Bereich und/oder in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

Das Energieberatungszentrum Allgäu ("eza") in Kempten bietet mit seinen Fachberatern den Bauwerbern kostenlose und unabhängige Beratungsgespräche an.

Die Unterkante von Zäunen sollte zum Boden einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01. 08. 2002, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch das Zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24. 04. 2001 (GVBl. S. 140), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S. 433, ber. 24. 07. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. 12. 1999 (GVBl. 2000, S. 589), 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 "Oberzollhaus - Ochsenhof" in öffentlicher Sitzung am 07.10.2002 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberzollhaus - Ochsenhof" und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich "Oberzollhaus - Ochsenhof" ergeben sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 02.09.2002.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Oberzollhaus - Ochsenhof" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.09.2002. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 02.09.2002 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

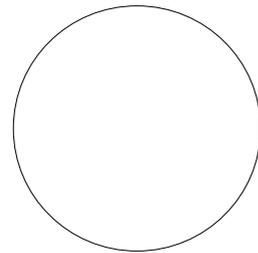
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,--EUR (Fünfzigtausend Euro) belegt werden.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

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

Oy-Mittelberg, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte**

- 7.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Wohnbauquartier für 2 Einzelhäuser oder Doppelhäuser sowie für 5 Einzelhäuser ausgewiesen.
- 7.1.2 Die Bebauung orientiert sich an der Größe der umliegenden Bauformen.
- 7.1.3 Die Erschließung erfolgt über eine Einmündung in die "Schwarzenberger Straße".
- 7.1.4 Besonderer Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft sowie die vorhandene bauliche Struktur gelegt.
- 7.1.5 Für den Bebauungsplan wurde parallel ein qualifizierter Grünordnungsplan erarbeitet, der in die vorliegende Fassung inhaltlich und redaktionell integriert ist.

**7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten des Orts-Teils "Oberzollhaus", südlich des Feuerwehr-Gerätehauses.
- 7.2.2 Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke Fl.-Nrn. 6106/0 (Baugebiet) und 6106/16 Teilfläche (Straße).
- 7.2.3 Die städtebaulichen Bezüge werden geprägt von der Lage am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges. Markante städtebauliche Einzelelemente sind nicht vorhanden.
- 7.2.4 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt durch die zum Bachtal hin abfallende Geländesituation, sowie durch die angrenzende landschaftlich typische Grünlandnutzung.
- 7.2.5 Das Gelände ist nach Süden geneigt. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 5%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.
- 7.2.6 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel, etc.) muss jedoch gerechnet werden.

**7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

- 7.3.1 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 7.3.2 Der vorhandene Landschaftsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Entlang des Bachs ist eine Pufferzone ausgewiesen.
- 7.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, Fassung der Zweiten Änderung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.03.1999, verbindliche erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.07.1999) maßgeblich:
- A IV 2.8 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus, Landwirtschaft
  - B II 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung
- Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Gemeinde Oy-Mittelberg auf der Entwicklungs-Achse von überregionaler Bedeutung "Kempten-Nesselwang-Füssen" liegt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 14 "Kempter Wald (Illervorberge)" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.3.4 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung**

- 7.4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.
- 7.4.2 Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin der auszuweisenden Flächen und wird durch einen gezielten Grundstücksverkauf und durch daran zu knüpfende zusätzliche Vereinbarungen sicher stellen, dass die Baugrundstücke überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung erfolgt daher im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 2 des Baugesetzbuches ("Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...").

## **7.5 Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.5.1 Bei der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfalternativen erarbeitet.
- 7.5.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes fand in frühzeitiger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt (Fachstellengespräch).
- 7.5.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 7.5.4 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. Dem Bauherrn steht dadurch das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.
- 7.5.5 Das Festsetzungskonzept ist für die Bereiche bewusst so angelegt, dass eine hohe Flexibilität bei

der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll den konjunkturellen Entwicklungen Rechnung getragen werden.

- 7.5.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes orientiert sich an der Systematik der maßgebenden Rechtsgrundlagen.
- 7.5.7 Gebäudetypen und Schema-Ansichten zu einzelnen Festsetzungen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung. Sie werden jedoch von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit der Darstellungen zu vermeiden. Desgleichen wird auf die Einzeichnung von vorzuschlagenden Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen abgesehen.

## **7.6 Städtebauliches Konzept**

- 7.6.1 Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Quartiersbildung ab. Die Anordnung der Gebäude und deren Ausrichtung nimmt strukturelle Bezüge zu der nach Westen angrenzenden Wohnbebauung auf. Am südöstlichen Rand des Bauquartiers findet eine Öffnung zur Landschaft hin statt.
- 7.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Die nach Osten hin das Bauquartier abschließenden Gebäude weisen vermehrt eine Ausrichtung von Nord nach Süd auf, um als traufständige Gebäude zur Landschaft hin überzuleiten.

## **7.7 Festsetzungskonzept**

- 7.7.1 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung beschränken sich auf die Definition des Gebietscharakters "Allgemeines Wohngebiet".
- 7.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Einschränkungen und Gliederungen vorgenommen. Gleichzeitig ist eine Differenzierung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Diese Zonierung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht. Im Zusammenhang mit den von der Schwarzenberger Straße und den im Feuerwehrhaus untergebrachten Vereinsräumen ausgehenden Lärm-Immissionen findet dabei eine Bündelung von Nutzungen mit einem gewissen Konflikt-Potenzial statt. Die inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche, als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 2 sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen)

ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche.

7.7.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll der Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücksbemesung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, lässt jedoch eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Das allgemeine Wohngebiet 2 verzichtet auf die Einschränkung von Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO generell zulässig sind. Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden die gleichen Anlagen wie beim allgemeinen Wohngebiet 1 generell ausgeschlossen. Abweichend vom vom allgemeinen Wohngebiet 1 wird jedoch eine allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes festgesetzt. Diese erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich problemlos einfügt und als Ergänzung der zum Teil auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten Raumes zu werten ist.

7.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebenen Erfordernisse zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet:

7.7.3.1 Durch die Festsetzung von zulässigen Grundflächen für die Typen 1 und 2 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Bei einem Spektrum von 160 bis 180 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche ist die Verwirklichung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppelhäusern möglich.

7.7.3.2 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines relativ breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar.

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 Erscheinungsbild mit maximal 2 Fassaden-Geschoßen begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude bleiben erfahrungsgemäß innerhalb bestimmter Grenzen. Im Zusammenhang mit der o.g. Beschränkung auf eine ruhige in-

ne Richtungstruktur bleibt das für den ländlichen Raum erforderliche homogene Erscheinungsbild des Baugebietes gewahrt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern.

- 7.7.4 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet.
- 7.7.5 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. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die vorgenommenen Einschränkungen 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). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 7.7.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden.
- 7.7.7 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn die erforderliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die zulässigen Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.7.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, dorftypischen Anlagen getroffen. Die Regelungen sind u.a. auf die Regelungen der Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen abgestimmt. Auf diese Weise soll ein Zugewinn an Rechtsklarheit geschaffen werden. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

- 7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:
- 7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und ist darüber hinaus gut geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Gleichzeitig sind jedoch Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Bei der Prüfung, inwiefern ausnahmsweise als Dachform ein Pultdach zugelassen werden kann sollte die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers in Bezug auf die Nachbar-

bebauung berücksichtigt werden. Ein weiteres Kriterium sollte die Stellung des geplanten Gebäudes zum Ortsrand sein: die höchste Fassadenseite sollte nicht den Ortsrand bilden. Regelungen für Grundstücks übergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher First-Richtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhauses) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da es hierfür keine rechtlich unbedenkliche Form gibt. Die Einnennung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 7.8.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit genug gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschafts-typischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 7.8.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben für Dachgaupen. Dabei wird bei Dachneigungen ab  $26^\circ$  ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Für Dachneigungen unter  $26^\circ$  sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll.
- 7.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.
- 7.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, Landschafts gebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 7.8.1.6 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.
- 7.8.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Sie stellt eine in der Praxis nur schwer handhabbare Regelung dar, bei der die objektive Ermittlung der jeweiligen Gebäudelängen in vielen Fällen nicht möglich ist (Gebäudevor- und -rücksprünge, Balkone, Erker, Dachvorsprünge, etc.).
- 7.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:
  - 7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gesamt-Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sind, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.
  - 7.8.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluss

von trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

- 7.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen konzentrieren sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen. Freileitungen innerhalb des Wohngebietes fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein. Sie würden das Wohnumfeld stören.
- 7.8.4 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der Stellplatzverordnung 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 zweckentfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungsstruktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da in verkehrsberuhigten Bereichen Parken nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist.
- 7.8.5 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen zu vermeiden.

## **7.9 Gebäudetypen**

- 7.9.1.1 Der Typ 1 ist im zentralen und südlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in maximal 2-geschoßiger Bauweise konzipiert.
- 7.9.1.2 Der Typ 2 ist im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit seiner Dachform Satteldach bis zu einer Dachneigung von 34° kann er als Einfamilienhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden; dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

## **7.10 Wasserwirtschaft, Erdaushub**

- 7.10.1 Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird gesammelt und dem Rückhaltebecken zugeführt. Dort findet neben einer Rückhaltung eine Reinigung und eine weitere Versickerung statt. Lediglich der noch verbleibende Teil an Oberflächenwasser wird an das Gewässer weitergeleitet.
- 7.10.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.

- 7.11 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)**
- 7.11.1 Einführung
- 7.11.1.1 Die Begründung zur Grünordnung dient der Erläuterung der Festsetzungen sowie der Bewertung des Eingriffs.
- 7.11.1.2 § 8a Abs. 1 BNatSchG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB: Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.
- 7.11.1.3 Die Bestandserfassung und Bewertung des Vorhabens erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BSTMLU vom 1.10.1999), da durch den Leitfaden ein gut nachvollziehbarer Standard geschaffen wurde.
- 7.11.2 Bestandsbeschreibung
- 7.11.2.1 Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um eine leicht nach Süden geneigte Wiese im östlichen Anschluss an eine bestehende Ortsrandbebauung.
- 7.11.3 Bewertung von Natur und Landschaft und Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen
- 7.11.3.1 Das Arten- und Biotoppotential der überplanten Fläche ist relativ gering, da es sich überwiegend um eine intensiv genutzte, artenarme Wiesenfläche handelt. Nur im südöstlichen Bereich wechselt der Charakter auf Grund einer erhöhten Anzahl von Binsen und Seggen parzellenweise zu einer degradierten Nasswiese. Der Status einer Fläche nach Art. 13d1 BayNatSchG wird nicht erreicht. Gehölze und weitere Strukturen sind nicht vorhanden.
- 7.11.3.2 Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Überbauung und Versiegelung der Fläche beeinträchtigt. Durch die Art der Bebauung (Einzelhäuser) ergibt sich eine Grundflächenzahl von unter 0,35. Das entspricht Typ B des Leitfadens (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad).
- 7.11.3.3 Die geplante Reduktion des Versiegelungsgrads mindert allerdings die Folgen der Versiegelung für Boden und Wasserhaushalt, weil durch die Verwendung z.B. von Rasenpflaster noch Restfunktionen des Bodens (z.B. als Wasserfilter) erhalten bleiben. Es sind deshalb Festsetzungen getroffen, welche die Bodenversiegelung bei der Befestigung von Wegen und Stellflächen auf das unumgängliche Mindestmaß beschränken (vgl. Kap. "Örtliche Bauvorschriften"). Eine weitere Maßnahme zur Wasserrückhaltung ist das geplante Retentionsbecken.
- 7.11.3.4 Die geplante Bebauung führt zu einem Eingriff ins Landschaftsbild, der aber auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungs-Strukturen nicht gravierend ist. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird

eine Ein- und Durchgrünung erreicht, die diesen Eingriff weitgehend minimiert.

7.11.3.5 Zur Erholung werden die Flächen nicht genutzt (keine Beeinträchtigung).

7.11.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht gegeben.

7.11.4 Eingriffsberechnung

7.11.4.1 Bezüglich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ermittelt. Die für den Ausgleich relevanten Flächen umfassen die Erschließungswege sowie die Baugrundstücke. Die öffentliche Grünfläche wird nicht mit einbezogen.

Flächenbeschreibung	Feld	Komp.-faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Intensivgrünland (Gebiet geringer Bedeutung – oberer Wert)	B I	0,3	4.880	1.464
Nasswiese (Gebiet mittlerer Bedeutung – unterer Wert)	B II	0,6	200	120
<b>Summe</b>				<b>1.584</b>

7.11.5 Grünordnerisches Konzept

7.11.5.1 Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets erfolgt eine differenzierte Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen). Am östlichen Rand erfolgt dabei keine dichte Eingrünung (wie bei Ortsrändern sinnvoll), da im Flächennutzungsplan im Anschluss eine weitere Siedlungsfläche dargestellt ist.

7.11.5.2 Nach Süden erhält die Bebauung auf Grund der naturnahen Gestaltung des Retentionsbereichs, sowie der Bepflanzung am Fußweg eine landschaftliche Einbindung. Auch hier sind im Flächennutzungsplan Richtung Süden Wohnbauflächen dargestellt.

7.11.6 Ausgleich verbleibender Eingriffe

7.11.6.1 Der errechnete Ausgleichsbedarf von 1.584 m<sup>2</sup> wird auf einem Teil der direkt an das Baugebiet angrenzenden Fläche FL. Nr. 1637 kompensiert. Genauer handelt es sich um die Fläche entlang des vorhandenen Bachs und die westlich angrenzende Grundstücks-Ecke (vgl. Abbildung 1). Die Fläche ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Weide sowie Mähweide).

7.11.6.2 Das Entwicklungskonzept für diese Fläche umfasst die folgenden Punkte:

- Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung
- Ausmagerung durch anfänglich mehrmalige Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähguts
- In den Folgejahren erfolgt pro 1-2 Jahre eine Mahd
- Am Ufer entsteht ein Hochstauden-Saum, der der Sukzession überlassen bleibt
- Lockere Bepflanzung des Ufers und der westlich angrenzenden Fläche mit standortgerechten

Baum- und Strauchgruppen (z.B. Traubenkirsche, Grauerle, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Roter Hartriegel); landschaftsgerechte Gliederung durch Bachlauf

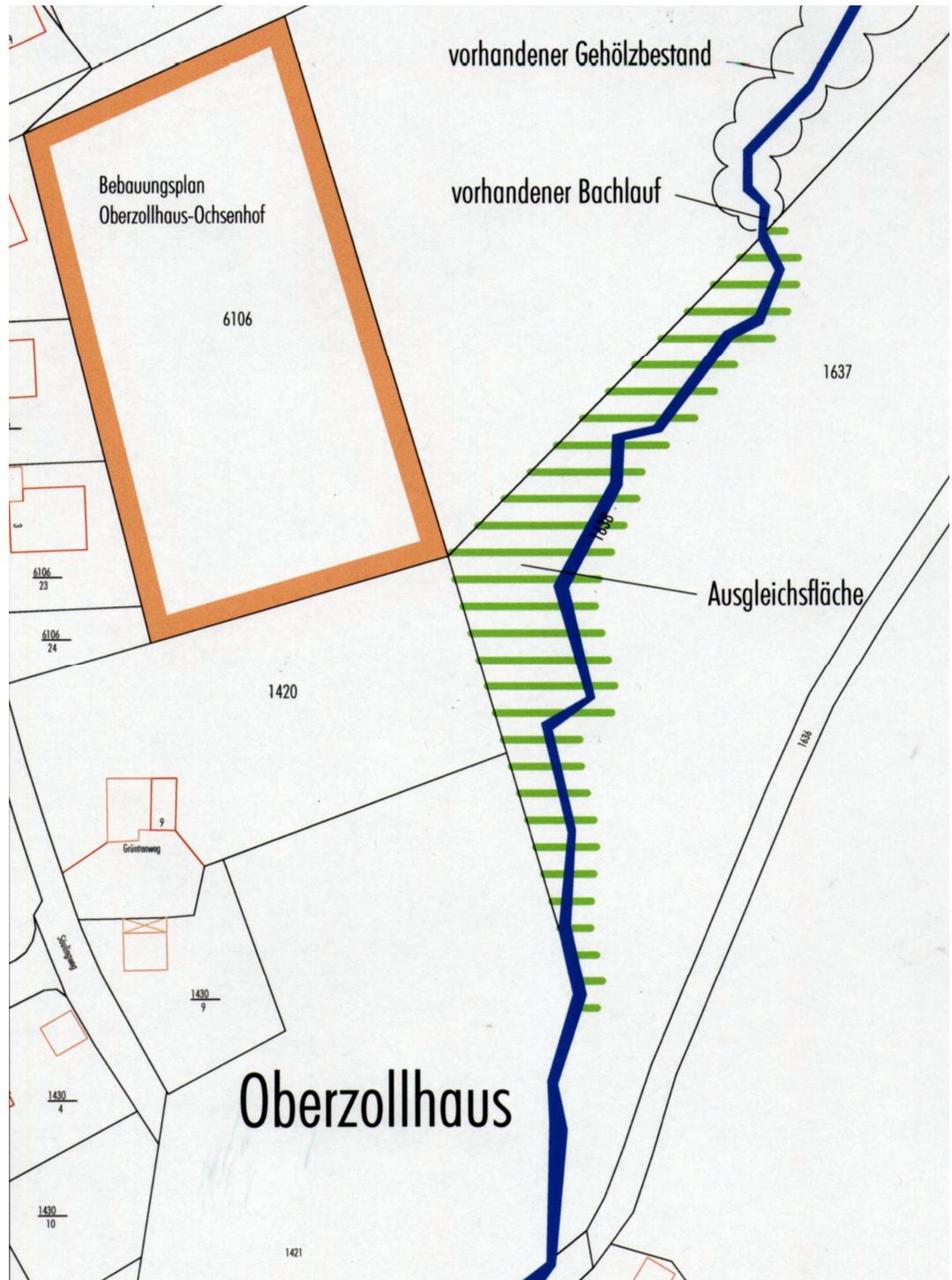


Abbildung 1

## **7.12 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.12.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schwarzenberger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.12.2 Im Einmündungsbereich sind die Sichtverhältnisse durch Festsetzung der entsprechenden Sichtflächen gewährleistet.
- 7.12.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass der zentrale Quartiersplatz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie sind mit einem Unterbau zu versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen und topografischen Gründen nicht sinnvoll.
- 7.12.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.
- 7.12.5 Die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, speziell mit der Zweckbestimmung "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. Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist in den verkehrsberuhigten Bereichen nicht erforderlich.

## **7.13 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz**

- 7.13.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Die von den Lärm-Emissionen der Vereins-Räume im Feuerwehr-Gerätehaus (Fl.-Nr. 7790/1) ausgehenden Konflikte können durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume) zur Gänze ausgeräumt werden.
- 7.13.2 Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine kartierten Altlasten.
- 7.13.3 Im östlichen Randbereich befindet sich eine 20 kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.
- 7.13.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist

hingewiesen.

7.13.5 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

## **7.14 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

## **7.15 Wesentliche Auswirkungen**

7.15.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamt-gemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner/Einrichtungen zu versorgen.

7.15.2 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 Flächen) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

## **7.16 Kennwerte**

7.16.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,64 ha

7.16.2 Flächenanteile:

<b>Nutzung der Fläche</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Bauflächen als WA	0,43	67,2 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,09	14,1 %
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,06	9,4 %
Straßenbegleitgrün	0,01	1,5 %
öffentliche Grünflächen	0,05	7,8 %

7.16.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 37,2 %

7.16.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 12

7.16.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 27,9

7.16.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 30

## 7.17 Erschließung

- 7.17.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalnetz
- 7.17.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 7.17.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 7.17.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AÜW
- 7.17.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK)
- 7.17.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Verkehrsflächen	60.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	125.000,-
Regenrückhaltebecken	30.000,-
Grünflächen	23.000,-
externe Ausgleichsmaßnahmen	14.500,-
<b>Gesamt</b>	<b>252.500,-</b>

- 7.17.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 7.18 Planänderungen

- 7.18.1 Bei der Planänderung vom 03.07.2002 wurden auf Grund der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 01.07.2002 folgende Änderungen eingearbeitet:
- Erhöhung des Dachüberstandes auf der Ortgangseite von 0,60m auf 0,80m
  - Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für die beiden geplanten Bäume im Bereich der Einmündung
- 7.18.2 Bei der Planänderung vom 02.09.2002 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.09.2002 enthalten):
- Änderung der Immissionsschutz-Auflagen
  - redaktionelle Änderungen
  - Änderungen bei der Begründung

**8.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.09.2001. Der Beschluss wurde am 21.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

**8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 01.07.2002 stattgefunden.

Oy-Mittelberg, den .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

**8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 04.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, bzw. mit Schreiben vom 04.07.2002 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

**8.4 Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 15.07.2002 bis 16.08.2002 (Billigungsbeschluss vom 01.07.2002; Entwurfsfassung vom 03.07.2002; Bekanntmachung am 05.07.2002) sowie in der Zeit vom 16.09.2002 bis 30.09.2002 (Billigungsbeschluss vom 02.09.2002; Entwurfsfassung vom 02.09.2002; Bekanntmachung am 06.09.2002) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

## 8.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2002 über die Entwurfsfassung vom 02.09.2002 (gem. § 10 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

## 8.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

## 8.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Oberzollhaus - Ochsenhof" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.07.2002

Plan geändert am: 03.07.2002

Plan geändert am: 02.09.2002

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

..... Landschaftsarchitekt W. Müller, BDLA, Kempten

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschriften der Planer. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt. Inhalt und redaktioneller Aufbau der Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

