



Stand: 17.07.2023

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“
Satzung mit Textteil

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Gemeinde Oy-Mittelberg

für den Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom 17.07.2023

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Oy-Mittelberg den Bebauungsplan „Oberzollhaus-Ost“ gemäß § 13 b BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am 17.07.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ umfasst Teilflächen (T) der Flurnummern 1418, 1421, 1636 und 1638 der Gemarkung Mittelberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 17.07.2023. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Oy-Mittelberg, den

.....
Theo Haslach, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4. Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 23. Dezember 2022 (GVBl. S.) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3, Ziffern 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung wie folgt:

Bauraum	GRZ	TH
1	0,30	6,00 m
2	0,35	6,20 m
3	0,30	5,40 m
4	0,30	5,00 m

Darüber hinaus wird je Bauraum eine max. zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt, angegeben in der Nutzungsschablone. Die Traufhöhe bemisst sich von der Fertigfußbodenhöhe, die je Grundstück vorgegeben ist und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) werden wie folgt je Bauraum begrenzt:

Bauraum 1: max. 2 WE
Bauraum 2: max. 1 WE je Doppelhaushälfte, bzw. 2 WE bei einem Einzelhaus
Bauraum 3: max. 2 WE
Bauraum 4: max. 2 WE

- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Bauraum 1: zwingend 2 Vollgeschosse
Bauraum 2: zwingend 2 Vollgeschosse
Bauraum 3: 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauraum 4: 1 Vollgeschoss als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 In Bauraum 1, 3 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. In Bauraum 2 ist ein Doppelhaus erlaubt oder sofern die beiden Teilgrundstücke vereint werden, ist hier auch ein Einzelhaus zugelassen.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Baugrundstücke müssen mindestens 325 qm groß sein.

5. Garagen / Nebengebäude / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl (KFZ und Fahrräder) gilt die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden, sofern die Bayerische Bauordnung eingehalten ist.
- 5.3 Geschlossene Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante der Straße einhalten, offene Garagen 3,0 m.
- 5.4 Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, unter Einhaltung der bayerischen Bauordnung zulässig, dürfen aber insgesamt eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten. Die Außenwand von Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO auf der Grenze oder in Grenznähe (d.h. in einem Abstand von bis zu 3,0 m zur Grenze) darf unter Einhaltung der sonstigen Voraussetzungen des Art. 6 Bay. Bauordnung, maximal 3,0 m betragen.
- 5.5 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.6 Tiefgaragen sind aufgrund der Hanglage und Kleinteiligkeit des Gebietes nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Als Verkehrsfläche wird der bereits bestehende Föhrenweg sowie die im Baugebiet fortgesetzten Straßen Aggensteinweg, Säulingweg und Edelsbergstraße in befestigter Bauweise festgesetzt.

7. Versiegelung

- 7.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind aus sickerfähigem Pflaster auszuführen.

8. Niederschlagswasser, Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Die Prüfung der Sickerfähigkeit des Untergrundes hat ergeben, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrundes von weniger als $1,6 \cdot 10^{-8}$ m/s betragen, was eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließt. Niederschlagswasser ist daher grundsätzlich zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt (Zisterne) an den nächsten Bachlauf bzw. an die Regenwasserleitung abzugeben. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht möglich, dies trifft auch auf Drainagen zu. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist in seitliche Grünstreifen zu entwässern oder der Rückhalteeinrichtung unter der Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 zuzuführen.

Zur Entlastung der Vorfluter sind Rückhalte in den Privatgrundstücken vorgeschrieben. Die Drosselleistung darf maximal 0,30 l/s pro 100 qm befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen.

Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist vom Bauherrn mit dem Bauantrag gegebenenfalls über ein Ing.-Büro eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die korrekte Errichtung der Niederschlagsentwässerung und die sorgfältige Wartung dieser privaten Anlagen obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

- 8.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Zur innerörtlichen Durchgrünung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

- 9.2 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden mindestens 1 Obst- oder Laubbaum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gemäß 9.3 zu pflanzen.

- 9.3 Für Baumpflanzungen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Obstbäume

Sortenauswahl siehe

<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

Mindestqualität 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

- 9.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 9.5 Im Planbereich werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, innerhalb denen jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig sind. Der offene Wiesencharakter ist zu erhalten, innerhalb dieses Bereiches sind zusätzlich zum Bestand keine dichten Pflanzungen zulässig, auch keine geschnittenen Hecken zur Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken. Lediglich Hochstämme mit Mindestabstand von 10 m sind zugelassen.
- 9.6 An den Gewässern ist stets ein geeigneter mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen vorzusehen. Es dürfen keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden, die schädliche Gewässeränderungen erwarten lassen oder die Gewässerunterhaltung erschweren.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der dargestellten Grenzen befindet sich Retentionsraum. Jegliche Art von Bebauung, Verbauung, Aufschüttung oder Abgrabung ist innerhalb dieser Fläche untersagt. Ab dem Bereich von HQ 100 plus 50 cm Freibord ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich bzw. sind Kellerabgrabungen unter diesem Freibord unzulässig. Maßnahmen im bzw. am Gewässer oder am Hochwasserschutz, die als Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG zu bezeichnen wären, sind entsprechend § 68 WHG planfeststellungs- bzw. genehmigungspflichtig.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Zur Pflege und Entwicklung des mindestens 5 m breiten Gewässerbegleitsaumes in Bereich 1 ist eine jährliche Herbst-Mahd auf wechselnden Abschnitten festgesetzt, sodass jeder Bereich nur alle 2 Jahre gemäht wird und stets über den Winter ein Bereich ungemäht bleibt, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu bieten. Abseits des Gewässerbegleitsaums ist eine zweischürige Mahd oder eine Beweidung mit Schafen möglich, eine zusätzliche Düngung ist nicht zulässig. Die erste Mahd darf hier frühestens ab 15. Juli jeden Jahres erfolgen.
Der Einsatz von Herbiziden ist unzulässig.

12. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Luftwärmepumpen müssen so errichtet und betrieben werden, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

13. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 13.1 Innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind weder bauliche Anlagen noch Pflanzungen zulässig, die eine Höhe über 90 cm Höhe aufweisen. Eine Ausnahme hiervon stellt die Pflanzung von hochgeasteten Hochstämmen dar.

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Garagen und Carports sind im Plangebiet mit der Dachform und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Garagen und Carports, die mit der längeren Gebäudeseite unmittelbar an die Traufseite des Hauptgebäudes angebaut sind, dürfen auch mit einem Pultdach ausgebildet werden. Dieses muss mit der höheren Seite zur Traufseite des Hauptgebäudes ausgerichtet sein. An den Trauf- und Giebelseiten der geplanten Garagen und Carports ist generell ein Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) von mindestens 0,30 m umzusetzen.
Für untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) sind auch andere Dachformen zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Für die Gebäude ist eine Dachneigung von 20 bis 32 Grad zulässig:
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachneigungen zugelassen, maximal jedoch 32 Grad.
- 1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen.
- 1.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Zugelassen sind rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Dachziegel. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versätze anzuordnen, Aufständereien mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur Firstrichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 26° und nur als Schleppgauben zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Ansichtshöhe (Schnittpunkt Dachhaut Haus bis Dachhaut Gaube) wird auf 1,25 m begrenzt.
- 1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.7 Quergiebel sind nur in Randlage zugelassen, Widerkehre (Querbau in Randlage und räumlichen Vorsprung) und Zwerchgiebel sind zulässig. Zwerchgiebel müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen.
- 1.8 Dachüberstände von Hauptgebäuden sind mit mindestens 70 cm auszuführen.
- 1.9 Die in der Planzeichnung mit SG gekennzeichneten Giebelfassaden sind im Giebeldreieck symmetrisch zu gestalten.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 1,00 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten und Stellplätze. Ein Mindestabstand von 15 cm von Unterkante Zaun bis Geländeoberfläche ist in Rücksichtnahme auf Kleinlebewesen einzuhalten.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzplatten oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendraht, keine Stabgitterzäune) zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

- 2.4 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m hoch aufweisen. Thujahecken und Kirschlorbeerhecken sind nicht zulässig.
- 2.5 Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung zulässig, jedoch nicht als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum oder mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum.
- 2.6 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen. Sichtbare Betonprodukte werden ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Steingärten/Schotterflächen als Gartengestaltung sind in Rücksichtnahme auf den Klimaschutz untersagt. Außerdem ist das Auslegen von Unkrautfolien nicht zulässig.
- 3.3 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder steilen Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand der Mauer zu Nachbargrenzen muss 1,0 m betragen. Von vorgenannten Festsetzungen in 3.3 kann nur dann abgewichen werden, wenn der Nachbar dies in einem Freiflächengestaltungsplan unterschreibt. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 30 % hergestellt werden. Die maximale Mauerhöhe beträgt 1,0 m. Am Übergang zu Gemeindegrenzen dürfen Mauern in derselben Dimension auf der Grenze errichtet werden.
- 3.4 Die Errichtung von PV- und Solaranlagen wird auf Dächer und Fassaden beschränkt. Eine Errichtung auf privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags.

1. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

Die bestehenden Freileitungen werden im Rahmen der Erschließung unterirdisch verlegt.

2. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich, auf § 906 BGB wird verwiesen. Arbeiten können witterungsbedingt auch am Wochenende und in den späten Abend- und frühen Morgenstunden stattfinden. Die Emissionen der Hofstellen (bspw. Geruch durch Gülleausbringung oder Lärm durch Kuhglocken, Melkmaschine, Heulüfter) sind jederzeit zu dulden. Beim Verkauf der Grundstücke ist dies dinglich zu sichern.

3. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4. Altlasten und Schutzgut Boden

Im Planungsbereich sind behördlicherseits keine Altlasten bekannt.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bereits beim Antreffen schädlicher Bodenveränderungen ist das Landratsamt zu informieren.

Beim Umgang mit Bodenmaterial sind die Vorgaben in der Begründung unter 3.4 zu beachten.

5. Wohnsitz

Beim Verkauf der Grundstücke sind zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern Dienstbarkeiten zur Nutzung des Objekts als Erstwohnsitz zu vereinbaren. Touristisch genutzte Ferienwohnungen zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sind ebenfalls zulässig.

6. Wild abfließendes Wasser / Starkregenabflüsse

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen der Straßen oder zu urbanen Sturzfluten in Hangbereichen kommen. Im Planungsgebiet muss mit Schicht- bzw. Grundwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen, bzw. auftriebssicher zu planen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrassenzugängen und dichte Rohrdurchführungen zu legen. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass eine Dichtheit gegenüber wild abfließendem Wasser besteht. Die Fertigfußbodenhöhen wurden so festgelegt, dass Straßenwasser nicht direkt eindringen kann. Der Bauherr hat auch diesbezüglich die Verpflichtung den Hauseingang entsprechend zu schützen und das Gefälle der Zufahrt/des Vorplatzes entsprechend zu gestalten.

Da mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muss, sind jegliche baulichen Maßnahmen untersagt, die den Nachbarn gebündelt Wasser zuleiten würden.

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	09.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1	20.12.2019
Billigung Vorentwurf	14.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	19.07.2021 bis 20.08.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	19.07.2021 bis 20.08.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.04.2023
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	19.05.2023
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	29.05.2023 bis 29.06.2023
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	29.05.2023 bis 29.06.2023
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	29.05.2023 bis 29.06.2023
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	17.07.2023
Satzungsbeschluss	17.07.2023
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	_____
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	_____

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee