



Stand: 18.03.2019

Gemeinde Oy-Mittelberg

Bebauungsplan „Haslach - westliche Dorfstraße“

Begründung, Entwurf III

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

GEMEINDE OY-MITTELBERG

LANDKREIS OBERALLGÄU

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan „Haslach-westliche Dorfstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 18.03.2019.

1.0 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ umfasst die Flurnummern 4521/8, 4523, 4922/57 sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 4521/9, 4526/2, 4922/21 der Gemarkung **Mittelberg**.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt der Bahnkörper mit angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn dar.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen ansteigenden Hang, der landwirtschaftlich genutzt ist, begrenzt (Flurnr. 4521/9).

Die Abgrenzung im Osten bilden die Flurstücksgrenzen der Nachbarn mit den Flurnummern 4522 und 4523/5.

Südlich wird das Baugebiet vom öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße begrenzt.

Das Gelände ist als landwirtschaftliches Intensivland anzusprechen, ein Bewuchs liegt mit Ausnahme der Bepflanzung des Flurdenkmals nicht vor.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Oy-Mittelberg möchte die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Siedlungsfläche entlang der Dorfstraße aufgrund der Nachfrage des Eigentümers einer Bebauung zuführen. Der hier derzeit gültige Bebauungsplan wird parallel im Bereich des festgelegten Geltungsbereiches aufgehoben und mit geänderten Inhalten neu aufgestellt.

Der Eigentümer hegt selbst einen Bauwunsch, zwei Grundstücke sollen bebaut und dann verkauft werden. Die Fläche soll etwas stärker nachverdichtet werden als im derzeit gültigen Bebauungsplan vorgesehen. Dies ist hinsichtlich des Flächensparens auch sinnvoll sofern es sich mit der exponierten Hangsituation in Einklang bringen lässt.

Erschliessungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind nicht erforderlich, die notwendigen Anschlüsse wurden im Rahmen des Straßenausbaus der Dorferneuerung bereits vorgesehen. Die Häuser sollen über eine private Erschliessungsstraße erschlossen werden.



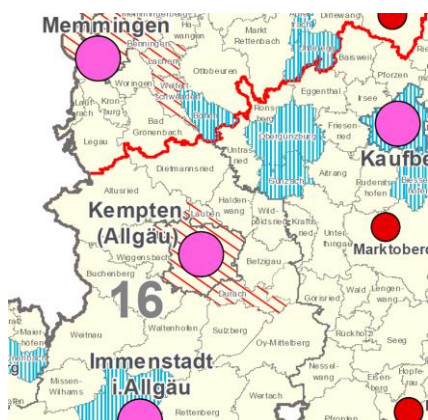
Areal Plangebiet



Auszug Bauvoranfrage

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

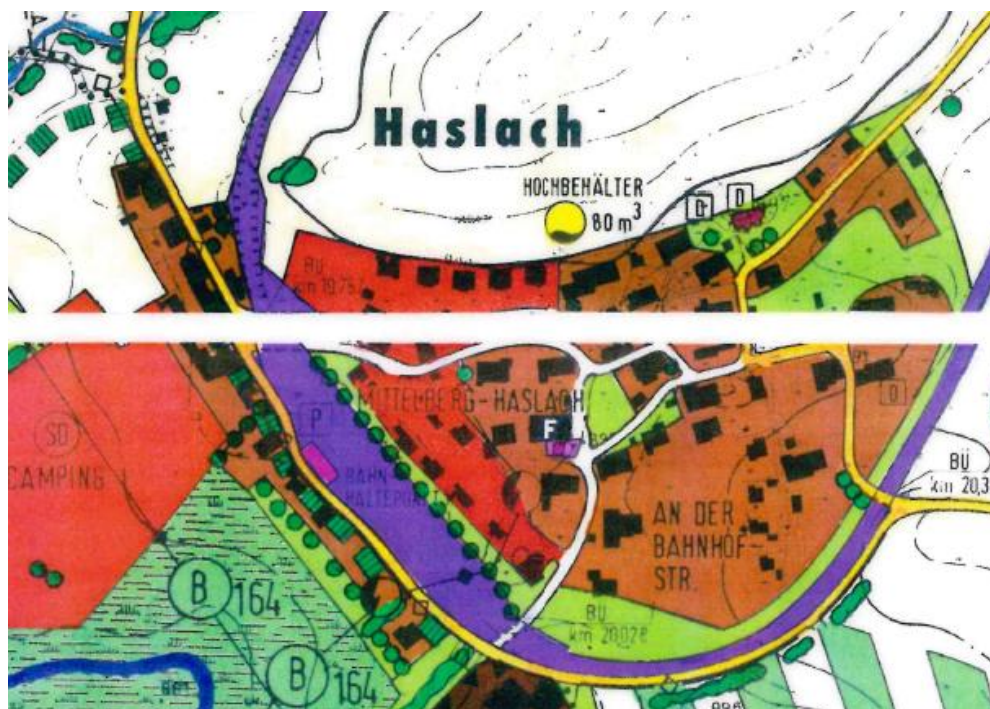


Auszug LEP-Strukturkarte 2018

In der neuen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom Februar 2018 liegt Haslach im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes Region Allgäu, zudem handelt es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes, ein bestehendes Baurecht wird neu geregelt.

1.3.2 Flächennutzungsplan



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Laut oben abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Innenbereich und ist als Wohnbaufläche dargestellt, allerdings mit der Einschränkung, dass eine landwirtschaftliche Nutzfläche am westlichen Rand in den Ort hineinreicht. Daher sollte dieser Bereich auch von Bebauung freigehalten werden. Es sollte auch weiterhin spürbar bleiben, dass der Hang in den Ort herabstreicht. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

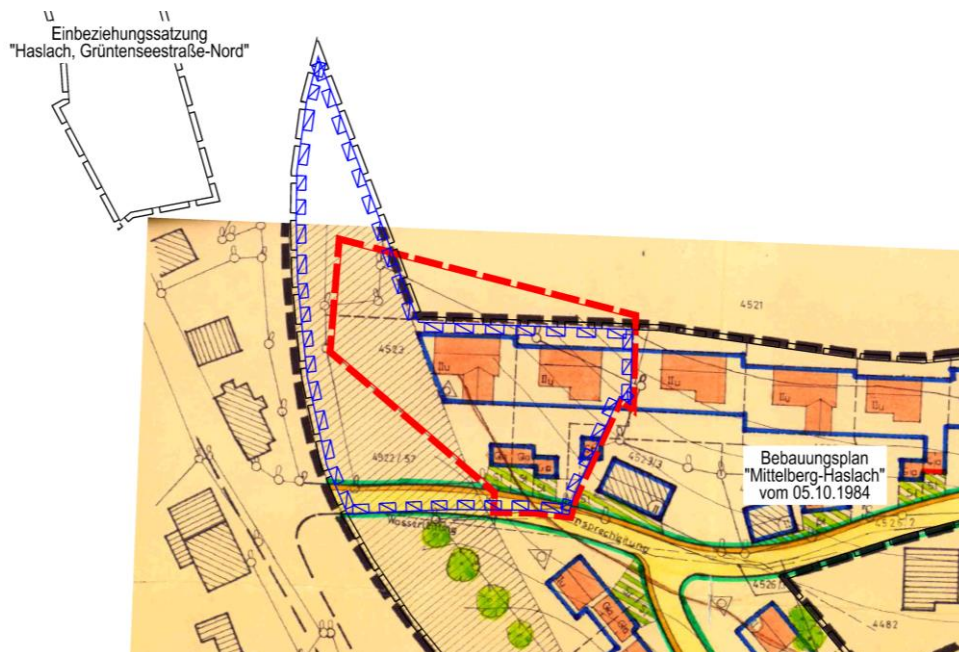
1.3.3 Bebauungsplan

Sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB auf, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird und somit nicht der Genehmigung unterliegt. Ein Grünordnungsplan wird integriert. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt deshalb nicht zur Anwendung (siehe § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).



Auszug bestehender Bebauungsplan „Mittelberg-Haslach“



Überlagerung Geltungsbereich mit bestehendem Bebauungsplan, sowie Aufhebungsbereich Bebauungsplan „Mittelberg – Haslach“.

1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, allerdings befindet sich auf dem Privatgrundstück ein Flurdenkmal mit aufgesetztem Schmiedekreuz, das erhalten werden soll.



1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Das Plangebiet schließt im Westen an den bereits bebauten Bereich des Bebauungsplanes „Mittelberg – Haslach“ an. Hier befindet sich eine Bebauung aus den 70er Jahren mit relativ klarer Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind parallel zu den Höhengichtlinien entwickelt und sind demnach traufseitig zur Dorfstraße situiert. Sie weist direkt an der Dorfstraße eine Zweigeschossigkeit mit Kniestock auf, die im Bebauungsplan seinerseits wie die alte Schule wohl aufgrund der Bestandssituation aufgenommen wurde (siehe Schraffur).

Sämtliche Gebäude sind in den Hang gebaut. Die Gebäude selbst weisen in der Regel zwei Geschosse auf, wobei es sich um ein Untergeschoss und ein vollwertiges Erdgeschoss handelt, ein kleiner Kniestock ermöglicht zudem den Dachgeschoßausbau.



Westansicht Dorfstraße 5

In den Bereichen, die seinerseits für eine Neubebauung überplant wurden, zeigen die Gebäude ein Untergeschoss, das hangseits in einen Keller übergeht, sowie ein Obergeschoss mit geringem Kniestock von 50 cm, bei eingeschossigen Gebäuden ausnahmesweise 70 cm.



Ansicht Dorfstraße 11 und 13



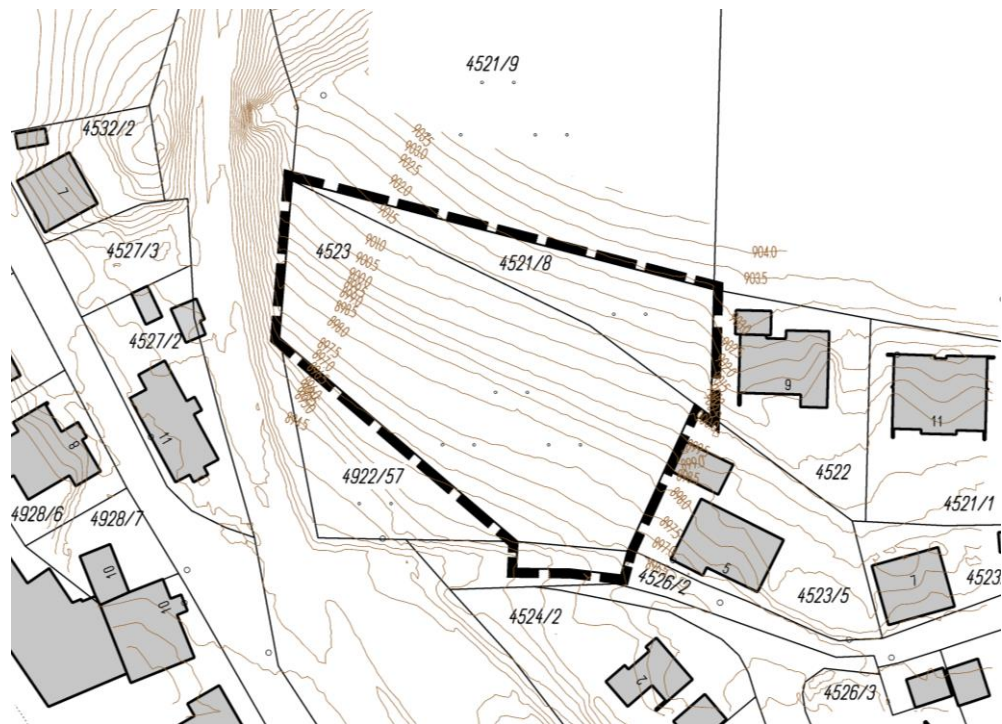
Westansicht Dorfstraße 9



Nordansicht Dorfstraße 9,11,13,15,17

Im Norden ducken sich die Traufen an den Hang, teils mit abgeschleppten Dächern.

1.4.2 Topographie



Höhensichtlinien

Das Gelände kann als relativ steil ansteigender Hang beschrieben werden, an der Dorfstraße befindet sich eine steiler ansteigende Straßenböschung. Das Geländeaufmaß liegt vor.

1.4.3 Erschliessung

Für das Plangebiet besteht bereits eine Anschlussmöglichkeit.



Straßenanschluss Dorfstraße mit Schächten

Eine Straßengrundabtretung ist nicht erforderlich, wohl aber eine Abtretung **oder eine Regelung** für das Flurkreuz.

1.4.4 Gebietscharakter

Das angrenzende Baugebiet weist einen Charakter als Allgemeines Wohngebiet auf, allerdings handelt es sich vielfach um Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze. Dies soll beim neuen Bebauungsplan vermieden werden.

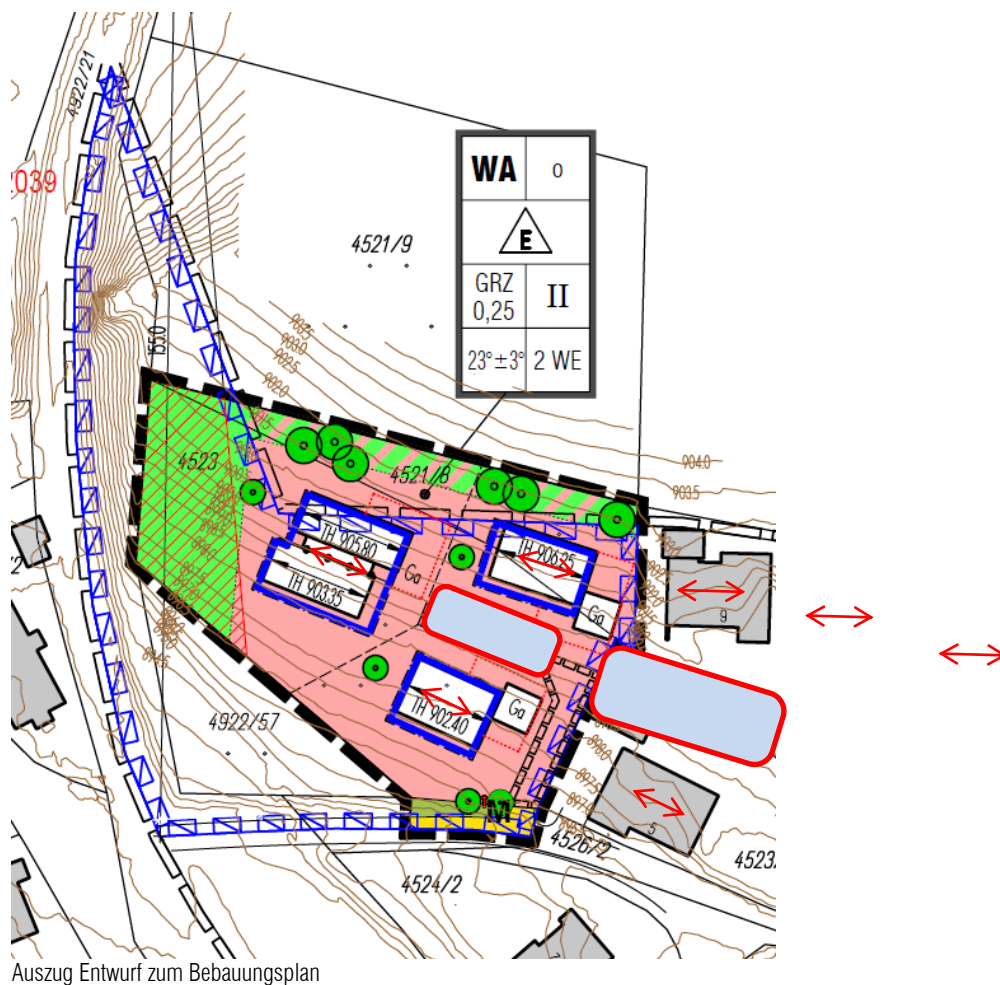
1.4.5 Ökologie

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Die Wirtschaftswiese weist wenige Arten auf. In den Steilböschungen steigt die Artenzusammensetzung, daher soll nicht weiter in diese Steilböschungen (z. B. an der Straße) eingegriffen werden.

2.0 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept



Auszug Entwurf zum Bebauungsplan

Ziel ist es, die bestehende Siedlungsstruktur fortzuentwickeln. Im Bestand des Baugebietes „Mittelberg-Haslach“ sind zwei Ordnungsstrukturen feststellbar, die beide weitertradiert und verschmolzen werden, so kommt es zu einer traufständigen Anordnung entsprechend des Verlaufes der Höhenschichtlinien, um zu große Einschnitte in den Hang zu vermeiden und zur Ausbildung eines Raumgefüges, so dass die Hausfassaden gemeinsam eine Art Wohnhof bilden. Entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die Garagen den Wohnhäusern direkt zugeordnet, so werden weitere Eingriffe in die Steilböschung vermieden.

Für die einzelnen Baukörper ermöglicht diese Situierung jeweils einen Übereckblick in die Voralpen mit Blick auf den Grünten.

2.1.2 Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung wurden in Teil B Festsetzungen zum Städtebau getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu B 1. Art der baulichen Nutzung

Der im angrenzenden Gebiet vorherrschende Charakter „Allgemeines Wohngebiet“ wird auch hier eingesetzt, allerdings werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen – „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“, ebenso die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 – „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.“

Diese Nutzungen würden sich in dieser kleinteiligen Struktur zu großflächig ausnehmen, die zuführenden Straßen sind ebenfalls nicht dafür ausgelegt und grundsätzlich würde dies einen zu großen Stellplatzbedarf auslösen und zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen. Darüber hinaus soll der Charakter einer weiteren „Rolladensiedlung“ vermieden werden, indem vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine entsprechende Dienstbarkeit zur Vermeidung von Zweitwohnsitzen zugunsten der Gemeinde eingetragen wird.

zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Maximale Traufhöhen wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zum ansteigenden Hang und zu den bestehenden Gebäuden zu regeln.

Die Zahl der Wohnungen wurde auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück reduziert, da die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen aufgrund des Hanges und der Höhensituation sonst Probleme bereitet (Böschungsmauern, Aufschüttungen etc.).

zu B 3. Bauweise

In den Planbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, hier besteht die überwiegende Nachfrage, Doppelhäuser würden einen zu hohen Stellplatzbedarf auslösen und würden sich nicht auch nicht in die überkommene Hauslandschaft eingliedern (untypische Garagenanordnung).

zu B 4. Mindestgröße von Grundstücken

Um eine Teilung bzw. Nachverdichtung zu verhindern wird eine Mindestgröße von 700 qm festgesetzt.

zu B 5. Garagen/Stellplätze/ Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Begrenzung erfolgt bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten. Kleine Nebengebäude können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Um Nachbarn zu schützen und eine „Verhüttelung“ des Gebietes zu unterbinden werden für Nebengebäude genaue Vorgaben erlassen.

2.3 Versiegelung

Zu B 7 Um einer übermässigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden Vorgaben zur Oberflächengestaltung der Zufahrten und Stellplätze erlassen.

2.4 Ökologie

zu B 8 Pflanzfestsetzungen

Für die Ortsrandeingrünung werden qualitative Vorgaben festgesetzt, zur Bepflanzung am nördlichen Ortsrand sollte vor Erlangung der Rechtskraft eine dingliche Sicherung eingetragen werden, die der Gemeinde ermöglicht eine Bepflanzung herzustellen, falls der Eigentümer seiner Verpflichtung nicht nachkommt.

Bei der Pflanzenbeschaffung ist auf das FoVG zu achten (autochthone Pflanzen).

In den Privatgrundstücken müssen zudem Obst- bzw- Laubbäume gepflanzt werden, um ein Mindestmaß an innerörtlicher Durchgrünung zu gewährleisten.

2.5 Immissionsschutz

zu B 10 Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte: Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)-55 dB(A), Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40/45 dB(A), höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Immissionssituation relevant sind die Eisenbahnlinie Kempten-Pfronten und die zwei benachbarten Gaststätten.

- Ausgehend von der Bahnlinie errechnen sich unter Berücksichtigung der Zugzahlen von 2014 mit einer Prognose bis ins Jahr 2025 im Plangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Ausgehend von Bahnlinien ist in Abständen bis zu 40 m mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen.
- Die Stellplätze der Gaststätte auf Flurnr. 4527/2 befinden sich vom Plangebiet weg orientiert nordwestlich der Gaststätte, die Terrasse befindet sich im Süden. Die Stellplätze der Gaststätte auf Flurnr. 4928 befinden sich nördlich der Gaststätte. Zu den Emissionsquellen der Gaststätten sind bereits bestehende Wohnnutzungen wesentlich näher hin orientiert als das Plangebiet. Durch die Gaststätten dürfen bereits an den bestehenden Wohnnutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, somit ist im Plangebiet nicht mit diesen zu rechnen.

In den letzten Jahren werden zudem vermehrt Luftwärmepumpen zur Energieversorgung von Gebäuden eingesetzt. Hier kam es des öfteren zu Beeinträchtigung von Nachbarn. Daher wurde ein Passus aufgenommen, der diese Problematik angemessen berücksichtigt. Da bekannt ist, dass es im Bereich des Bebauungsplanes zu Zuggeräuschen (Deutschen Bahn) kommt, wurde extra darauf hingewiesen, dass dies auch wie bei der Bestandsbebauung unvermeidbar ist und hingenommen werden muss. Es wird empfohlen, dies auch in etwaigen Kaufverträgen verbindlich zu regeln.

Laut Mitteilung des Landratsamtes befindet sich das Plangebiet nicht im Altlastenkataster.

2.6 Sichtdreieck

- zu B 11 Am 27.08.2018 fand eine Ortsbesichtigung mit Herrn Lang von der Deutschen Bahn statt. Herr Lang gibt an, dass die notwendige Sichtfläche zwischenzeitlich aufgrund der 30 km/h Beschränkung bei einem Abstand von 16 m ab Andreaskreuz 155 m bis zur Mitte des Gleises beträgt. Diese Sichtdreieck wurde in der Planzeichnung aufgenommen.

2.7 Erschließung

- zu B 9 Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist über eine Privatstraße geplant, in der auch sämtliche Leitungen verlegt werden müssen. Hierzu ist es erforderlich, dass eine dingliche Sicherung unmittelbar nach der Parzellierung vorgenommen wird. Hierin ist neben der Herstellung und Kostenverteilung auch die Schneeräumung und die Instandhaltung zu regeln. Die Gemeinde übernimmt auf Dauer keine Unterhalts- bzw. Verkehrssicherungspflicht, dies gilt insbesondere auch für die Schneeräumung. Der Kreisbrandrat weist darauf hin, dass die Zufahrten nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2017 herzustellen sind. Der nächste Hydrant von der am weitest gelegenen Zufahrt liegt ca. 130 m entfernt, neue Hydranten sind nach Einschätzung des örtlichen Kommandanten nicht erforderlich.

2.8 Deutsche Bahn AG

Vom Bebauungsplan ist der Bahnübergang im Bahn-km 19,757 direkt betroffen.

Durch das Vorhaben wird die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke weder gefährdet noch gestört. Die Sichtdreiecke am Bahnübergang und die festgesetzten Baugrenzen wurden vorab mit der DB abgestimmt. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung wird der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich deren Wartung und Instandhaltung, Umbau und Erneuerung weder verzögert, noch behindert oder beeinträchtigt. Dies gilt auch für mögliche Erweiterungen, sofern sie innerhalb des Betriebsgeländes der Bahn vorgenommen werden und sich nicht auf das Privatgelände künftiger Bauherren erstrecken.

Seitens der DB AG wird darauf hingewiesen, dass die im Umgriff des Bebauungsplanes befindlichen Flächen der DB AG planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn sind. Diese wurden in der Bauleitplanung nur nachrichtlich übernommen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§23 Absatz 1 AEG i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. mit § 18 AEG).

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch die jeweiligen Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Für anfallende Kosten bzw. zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb der Vorhaben abgeleitet werden können, haftet der Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Bei Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn wird darauf hingewiesen, dass ein gewolltes oder ungewolltes Hineinlangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig ist.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. Mobilkran, Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Betriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt, etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine und Kabelmerkmale sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen/ an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenakunft durch die DB AG erforderlich.

2.9 Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, wild abfließendes Wasser

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet oder in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Die geplante Bebauung ist wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Haslach (Schächte in der Dorfstraße) anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist vorrangig zu versickern, falls dies nicht möglich ist, ist es an die Niederschlagswasserkanalisation des Verbandes anzuschließen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 qm ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der

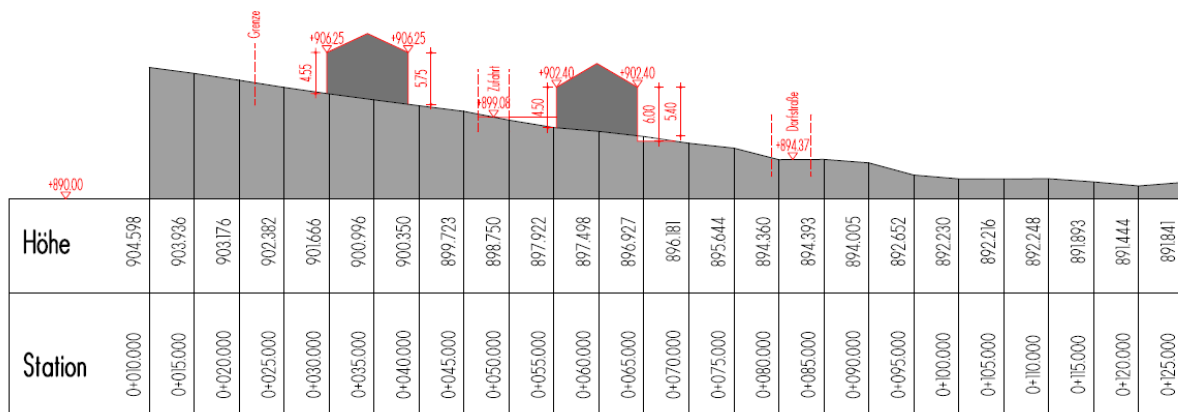
NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich. Für die Einleitung in ein Gewässer liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.04.2017 für den Bestand vor.

- Zu D 5 Bezüglich des Auftretens urbaner Sturzfluten bei Starkregenereignissen ist aus der Nachbarbebauung nichts bekannt und wurde auch von der örtlichen Feuerwehr noch nichts dergleichen beobachtet. Der oberhalb ansteigende Hang ist zudem nicht mehr sehr lang. Dennoch erfolgen Hinweise für die wasserdichte Ausführung von Kellerbereichen und Übergängen. Die Erschliessungsplanung erfolgt privat, daher auch hier der Hinweis an die privaten Träger, diese Problematik in die Planung einfließen zu lassen.

2.10 Gestaltung

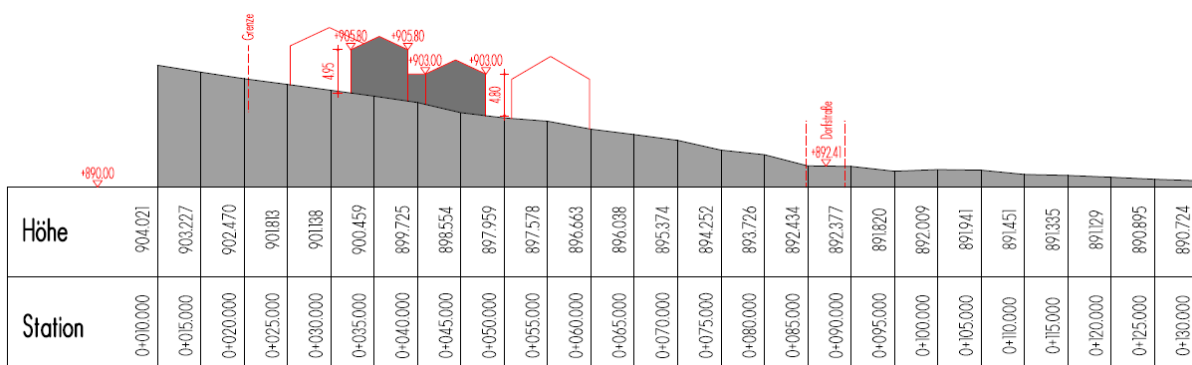
- zu C 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung die Umgebungsbebauung sowie die Ortsrandlage angemessen berücksichtigen. Auch in der Höhenentwicklung soll daher nach Westen hin eine Abstufung erfolgen (siehe Querschnitt 2). Zur Umsetzung werden maximale Traufhöhen festgelegt. Zur besseren Ressourcenschonung können durchwegs zwei Vollgeschosse ausgebildet werden, ein Dachgeschossausbau ist möglich.



Querschnitt 1

Zur leichteren Prüfung der Bauanträge und Überprüfung der Baustellen wurde lediglich die maximale Traufhöhe festgelegt. So hat der Bauherr auch mehr Gestaltungsfreiheit in der Festlegung von EG-Höhen, Raumhöhen und in der Kniestockausbildung. Zwei Höhenfestpunkte des Vermessungsamtes wurden eingetragen.



Querschnitt 2

Die Hauptfirstungen werden festgesetzt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Siedlungsstruktur zu erreichen. Vor allem soll vermieden werden, dass am westlichen Ortsrand über eine Giebelstellung eine Dreigeschossigkeit auftritt.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen, falls die Dachneigung 26 Grad beträgt. Quergiebel bzw. Zwerchgiebel, sowie Wiederkehr werden nicht zugelassen, da der neue Ortsrand sehr exponiert ist.

zu C 2. Einfriedungen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen und auch wegen Sammlung und Weiterleitung von Hangwasser auf Nachbargrundstücke werden Sockel unter Einfriedungen untersagt.

Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden, um den privaten Straßenraum von davor parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Gabionenwände an öffentlichen Straßenräumen werden bewusst untersagt, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und ein künstliches, fremdes Element in die Straßengestaltung einbringen und sehr abschottend wirken.

zu C 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen direkt auf der Grenze zu schützen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass oftmals in Hanggrundstücken zu hohe Mauern errichtet werden, die dann zu Einschränkungen in der Nachbarschaft führen (Verschattungen !), daher wird die Höhe von Mauern auf 1,0 m begrenzt.

3. Hinweise

3.1 Versorgungsleitungen

- Zu D 1 Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:
- E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49391580213737
Telefon: +49 251 788777701

Da es sich um eine private Erschliessung handelt, hat der private Bauträger dafür Sorge zu tragen, dass 4 Monate vor Baubeginn mit der Telekom kontaktiert wird. Ansprechpartner ist die

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Unverzüglich nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes hat der private Träger das Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete einzusenden.

- Zu D 1 Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber AllgäuNetz GmbH, Netzeigentümer sind Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, Energiegenossenschaft Mittelberg eG und Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG.
Die Versorgung des neuen Gebietes ist über die Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes und die Einspeisung aus einer benachbarten Trafostation gesichert. Der Netzbetreiber möchte den Erschliessungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikationsbetreibern mit geeigneter Netzkoppelung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist mit dem privaten Erschliessungsträger zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitband-Versorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

3.2 Oberflächenwasser

- zu D 5. Schichtwasser, wild abfließendes Wasser
Aufgrund der Hanglage werden Hinweise gegeben, damit die Bauherren bei der Planung schon frühzeitig auf diese Sachlage reagieren können.

3.3 Entsorgung

- Zu D 7 Für die Müllabfuhr wird an der Einmündung zur Dorfstraße ein Sammelplatz für Müll festgesetzt, an den der Müll durch die Anlieger zur Abholung verbracht werden muss.

3.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwässer können in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Abwässer werden dann der Verbandskläranlage zugeleitet.

3.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.