

Gemeinde Stötten a. A.

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan

Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 3. Änderung und Erweiterung
gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf
i. d. F. vom 17.03.2021

| | |
|---|---|
| Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren | Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de |
| | |

Satzung der Gemeinde Stötten a. A. für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 3. Änderung und Erweiterung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stötten a. A. folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage von Stötten, im Anschluss an bestehende Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilfläche (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 86/1 und 106 (TF, Kapellenweg), beide Gemarkung Stötten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,14 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Für den Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Deren Lage und Fl. Nr. werden noch ermittelt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 17.03.2021. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 17.03.2021 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Punkt 8.1 der gegenständlichen Satzung.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 4.3 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sowie der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind bis spätestens zur darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksgröße ist ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

7.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen. Sie zählen zu den gemäß 7.2 zu pflanzenden Bäumen dazu. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig (max 1 m) abgewichen werden.

7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginn-Anzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung, Angaben der Oberflächengestaltung, Angaben der Beseitigung des Oberflächenwassers, der Umfahrten mit den Oberflächenmaterialien, der Anordnung und Gestaltung der Stellplätze sowie der fachlichen Beschreibung und Benennung der Arten der Bepflanzung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

7.5 Für die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus mahaleb
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hst oder Stammbusch,
3xv.m.B., StU 12-14

Feld-Ahorn
Hain-Buche*
Vogel-Kirsche*
Steinweichsel
Trauben-Kirsche
Mehlbeere
Vogelbeere

Heimische Obstgehölze:

| | |
|-------------|---|
| Apfel: | Weißer Klarapfel, James Grive, Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Bretacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Buntapfel, Berlepsch |
| Birne: | Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Julibirne, Stuttgarter Geishirtel |
| Zwetschgen: | Hauszwetschge, Hengstpflaume |

Sträucher

Mindestpflanzgröße Strauch, 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Berberis vulgare | Berberitze |
| Cornus mas | Cornus mas |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Wildrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Hinweis: Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) ist einzuhalten; es ist für die bei den Pflanzlisten mit * gekennzeichneten Baumarten anzuwenden.

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

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

8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

| Gebietsteil | GRZ max. | GFZ max. | Max. Anzahl Vollgeschosse | Bauweise | Wandhöhe (WH) max. | Dachneigung und -form |
|-------------|----------|----------|---------------------------|----------|--------------------|-----------------------|
| WA | 03 | 0,6 | U+II | o, E | 6,00 m | 18° - 22° als SD |

Definition

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

U+II = maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier drei, wobei das unterste als Untergeschoss auszubilden ist.

Wandhöhe (WH) = senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut; Die OK RFB EG darf nicht höher als 740,0 m ü NN liegen.

o = offene Bauweise

E = Einzelhausbebauung

SD = Satteldach

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Gemeinde Stötten a. A. abzustimmen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen.

- 8.3 Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- 8.4 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. Dach- und Wandflächen sind in zusammenhängender, rechteckiger Form auszugestalten.
- 8.6 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m zur Dach- bzw. Wandfläche (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.8 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.9 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung/Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz oder Maschendraht herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies zur Durchführung des Planvorhabens notwendig ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
- 9.3 Die teilweise Freilegung des Kellergeschosses ist zulässig.
- 9.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.5 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

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

Art. 8 Abs. 1 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. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.2 Schutzgut Boden

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

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“, 3. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.03.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stötten a. A., den

Ralf Grube, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Ostrand der Ortslage von Stötten, im Anschluss an bestehende Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilfläche (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 86/1 und 106 (TF, Kapellenweg), beide Gemarkung Stötten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,14 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

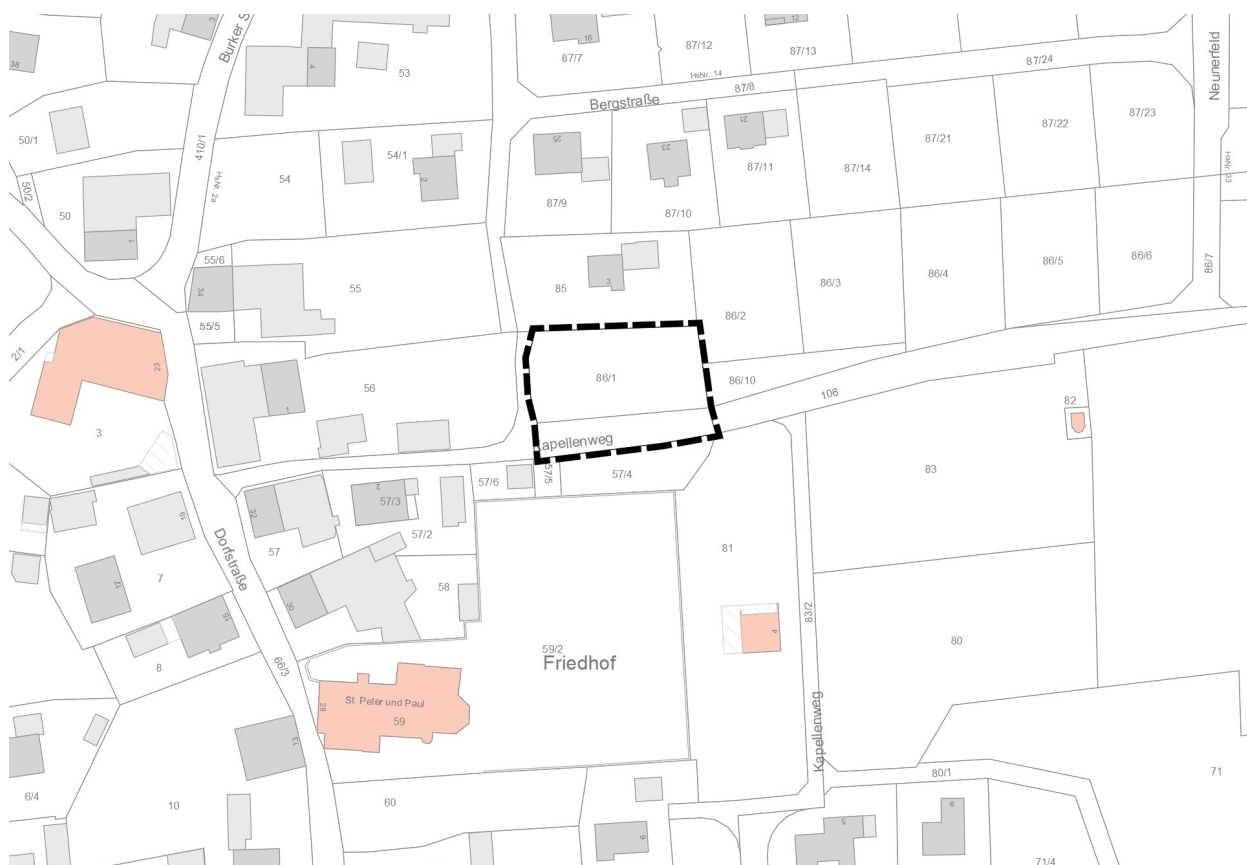


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

1. Veranlassung

Auf der noch unbebaute Fl. Nr. 86/1 soll die Voraussetzung für den Bau eines Hauses mit fünf Wohneinheiten und entsprechenden Garagen und Stellplätzen geschaffen werden. Dies bedeutet, dass eine recht hohe Anzahl an Wohnungen auf vergleichsweise kleinem Gebiet errichtet werden. Damit dient das Vorhaben der Nachverdichtung. Da das Plangebiet außerdem mittlerweile innerhalb bebauter oder überplanter Flächen liegt, ist das Projekt als Projekt der Innenentwicklung zu werten. Daher wird es nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Die Gemeinde Stötten liegt gemäß LEP im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Ihr ist dort keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Gemäß RP 16 liegt Stötten im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Auch dort ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Laut Karte 2 Siedlung und Versorgung des RP 16 liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung und keine Vorranggebiete für Hochwasserabfluss im Plangebiet oder dessen Umgebung. Auch finden sich dort keine Wasserschutzgebiete. Diesbezüglich besteht kein Konflikt mit der gegenständlichen Planung.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan in der Nähe des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 12 „Auerberg“, welches die Gemeinde Stötten weiträumig umfasst. Da das Vorhaben jedoch im Innenbereich liegt, ist hier kein Konflikt zu erwarten.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan. Als Planung der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist davon auszugehen, dass das gegenständliche Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung nicht widerspricht.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stötten a. A. verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 12.07.2006, Az: IV.6100.0/2. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides durch die Gemeinde Stötten a. A. wurde der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich. Das Plangebiet ist darin Wohnbaufläche festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht mehr notwendig. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

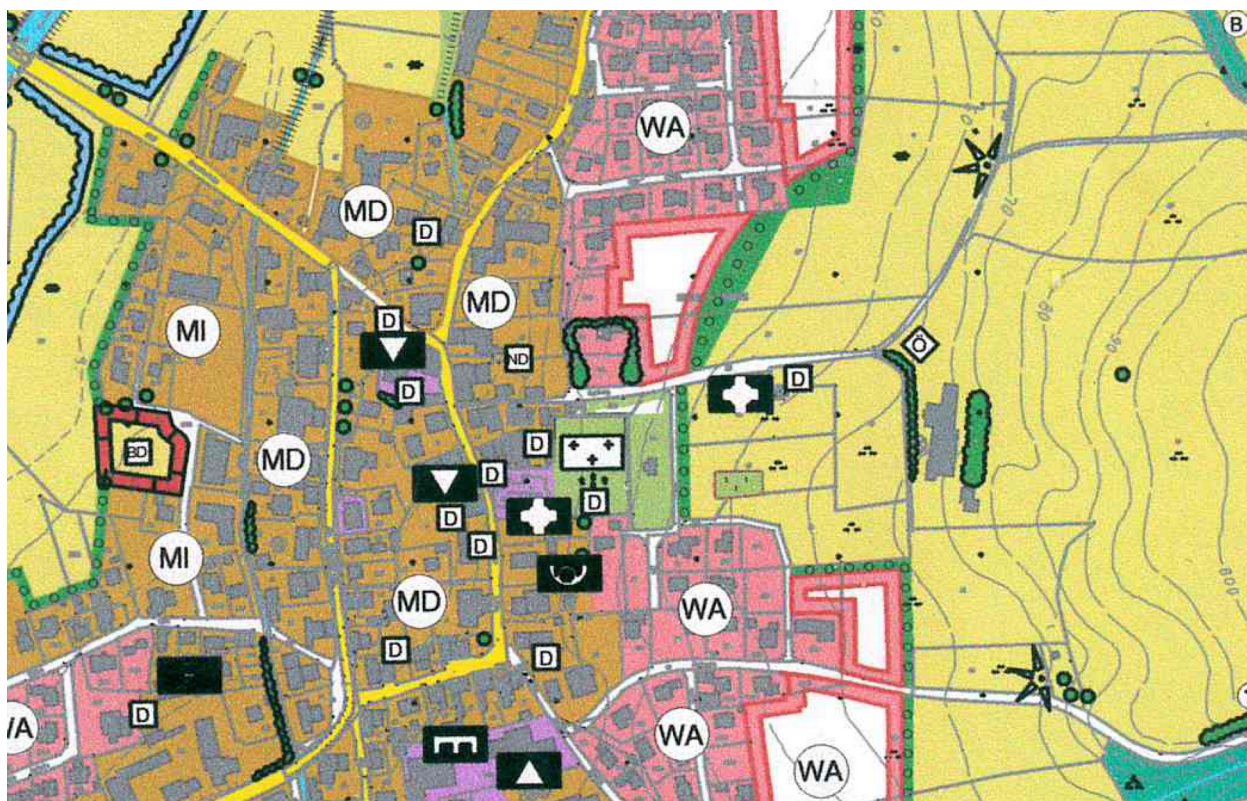


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stötten für den gegenständlichen Bebauungsplan, unmaßstäblich

3. Lage und Bestand

3.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut. Nördlich grenzt bestehende Einzelhaus-Wohnbebauung an. Westlich liegen Hofstellen mit größeren Grünflächen, südlich liegt ein Friedhof. Östlich des Geltungsbereiches liegt vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Kapellenweg“ mit Wohnbebauung überplantes Gebiet.

3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 741 m ü NN im Osten bis ca. 738 m ü NN im Süden.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch)“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern trifft für diesen Innenortsbereich keine Aussagen zu Böden, deren Zustandsstufe oder den Wasserverhältnissen.

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird der Bau eines Hauses mit fünf Wohneinheiten ermöglicht. Dies ermöglicht eine Nachverdichtung im Plangebiet. Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird dadurch versiegelt, dafür erhält das Gebiet durch die Grünordnung eine gewisser ökologische Aufwertung.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Ca. 100 m östlich des Plangebietes liegt die St.-Maria-Kapelle, ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-77-171-15,

beschrieben als „Ehem. Friedhofskapelle St. Maria, kleiner Saalbau mit knapp eingezogenem Halbrundchor, 1811; mit Ausstattung; 200 m ostwärts der Pfarrkirche.“. Es ist keine Beeinträchtigung des Denkmals durch die gegenständliche Planung zu erwarten, da die Sichtachse des Kapellenwegs durch die gegenständliche Planung unberührt bleibt und freigehalten wird. Weitere benachbarte Baudenkmäler liegen im Ortsinnern in ähnlicher Entfernung. Da aber keine Sichtachsen zwischen dem gegenständlichen Plangebiet und diesen Denkmälern besteht, ist auch hier von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Dessenungeachtet sind bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktobberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

4. Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über den bereits bestehenden Kapellenweg. Das Baugrundstück soll von Süden angefahren werden. Über den Kapellenweg besteht an das innerörtliche Verkehrsnetz und über dieses am Ortsrand von Stötten an die Bundesstraße B 16 und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

Das DWA Merkblatt M 153 II „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 II „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW sind zu beachten.

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Bauland im Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dort soll die Voraussetzung für den Bau eines Hauses mit mehreren Wohneinheiten geschaffen werden. Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, sollen ausgeschlossen werden. Diese erfordern in der Regel größere Bauflächen, die im Plangebiet nicht zu realisieren sind.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, Stellplätze hingegen auch außerhalb. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit 18° – 22° Dachneigung vorgeschrieben.

Für die Wandhöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) festgelegt. In Anlehnung der Definition der Wandhöhe gemäß BayBO wird festgelegt:

Die Wandhöhe ist definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut; dabei soll der Rohfußboden EG nicht höher als 740,0 m ü NN liegen.

Es gilt die offene Bauweise – d.h.: Gebäude dürfen eine Maximallänge von 50 m erreichen. Die Dachgestaltung lässt Satteldächer gemäß der Werte in § 8.1 zu. Die Festsetzung zur Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen dienen der Wahrung des Ortsbildes und einem harmonischeren Einfügen ins Landschaftsbild.

Garagen und Stellplätze:

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung). Garagen und überdachte Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen eingerichtet werden.

Vor Garagen mit senkrechter Zufahrt von der Straße aus ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

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

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Garagen dürfen als Grenzgaragen errichtet werden. Grenzgaragen, die einen Dachüberstand haben, müssen um das Maß des Dachüberstandes von der Grundstücksgrenze abrücken. Ansonsten wäre der Dachüberstand auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite der Garage nicht möglich.

4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 0,14 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

| Bauflächen (ohne Ausgleichsflächen) | Flächenteil | gesamt | Anteil |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|---------|
| WA | 1.023 m ² | | |
| | | 1.023 m ² | 72,95 % |
| Verkehrsflächen | | | |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 381 m ² | 381 m ² | 27,1 % |
| Gesamtfläche | | 1.404 m ² | 100 % |

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 741 m ü NN im Osten bis ca. 738 m ü NN im Süden.

5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Ausgleich ist daher nicht nötig, vgl. hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Eventuelle von benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung ausgehende Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 m einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es sind keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen gekannt.

Schutzgut Boden:

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

6.4 Regenerative Energie

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

7. Technische Infrastruktur

7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt über den bereits bestehenden Kapellenweg. Das Baugrundstück soll von Süden angefahren werden. Über den Kapellenweg besteht an das innerörtliche Verkehrsnetz und über dieses am Ortsrand von Stötten an die Bundesstraße B 16 und über diese an das überregionale Verkehrsnetz.

7.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung:

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Stötten a.A. angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage der Gemeinde Stötten a.A. zugeführt.

Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TREN OG.

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Stötten a. A.

Thomas Haag, Stadtplaner

Ralf Grube, Erster Bürgermeister