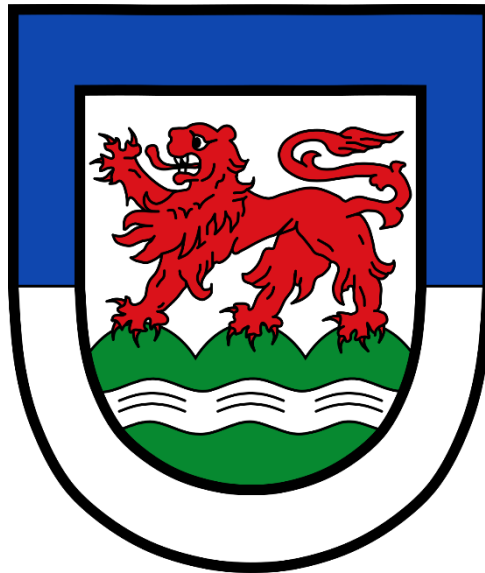


Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan “Am Eschenweg“ OT Unterrieden

Satzung – Entwurf

Fassung vom 25.03.2024

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Oberrieden
Schulweg 1
87769 Oberrieden

Planung



**gerhard glogger
architekt**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Die Gemeinde Oberrieden erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom für den Bebauungsplan "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,40

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (0,60)

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Allgemeines Wohngebiet (WA I)

II zwei Vollgeschoße zulässig

Allgemeines Wohngebiet (WA II)

III drei Vollgeschoße zulässig

wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss.

3.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.5.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe: Hauptgebäude

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Zudem darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wegen der bestehenden Überflutungsgefahr im wassersensiblen Bereich der Kammel nicht unter 562,50 m NHN liegen.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

3.6 Wandhöhe (Traufhöhe)

Allgemeines Wohngebiet (WA I)

max. Wandhöhe: 6,40 m

Allgemeines Wohngebiet (WA II)

max. Wandhöhe: 7,0 m

- 3.7 Firsthöhe**
Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

Allgemeines Wohngebiet (WA I)
max. Firsthöhe: 9,50 m

Allgemeines Wohngebiet (WA II)
max. Firsthöhe: 10,50 m

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Festgesetzte Haustypen

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.



Einzel- und Doppelhäuser

§ 5 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in folgenden Bereichen begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA I)
Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA II)
Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 12 Wohneinheiten begrenzt.

§ 6 Gestaltung

6.1 Dachformen

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.1.1 Hauptgebäude

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind nachfolgend angegebene Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet (WA I und WA II)
Satteldächer (SD) 20° bis 45 °
Walm und Zeltdächer (WD + ZD) 20° bis 30 °

6.1.2 Nebengebäude

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit den nachfolgend angegebenen Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet (WA I und WA II)	
Satteldächer (SD)	20° bis 45 °
Walm und Zeltdächer (WD + ZD)	20° bis 30 °
Pultdächer (PD)	10° bis 30 °

6.2 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.3 Dachgauben

Dachgauben sind innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt zugelassen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA I)
wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA II)
wenn das dritte Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Für Dachgauben sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zur Hälfte der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m haben.

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,75 m
an der Traufe:	0,75 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

6.5 Farbgestaltung und Baustoffe

6.5.1 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind vorwiegend Holzverkleidungen oder Putz zu verwenden. Sichtbetonflächen sind an Fassaden in einem untergeordneten Flächenverhältnis zulässig.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6.5.3 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

§ 7 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7,1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wasergebundenen Belägen auszuführen.

7,2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Doppelstabmatten- und Maschendrahtzäune), max. 1,20 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten sämtlicher Einfriedungen, hin zum Außenbereich ohne Sockel und mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.

7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

7.3.1 Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden. Im Bereich der Nordwest-Ecke des Plangebiets sind aufgrund der Hanglage abweichende Geländeänderungen zulässig.

Innerhalb der Bauflächen dürfen Geländeauffüllungen bis max. 10 cm unter die in der Planzeichnung festgesetzten NHN Höhen beziehungsweise der gewählten Höhen Oberkante der Fertigfußböden vorgenommen werden. Zusätzlich sind Geländeauffüllungen für die westlichen Grundstücke hin zur

Oberkante der sich östlich anschließenden Erschließungsstraße zulässig.

7.3.2 **Stützmauern und Böschungen**

An Grundstücksgrenzen darf die Oberkante von Stützwänden maximal 50 cm über der angrenzenden Naturgeländehöhe betragen. Im Bereich der Nordwest-Ecke des Plangebiets sind aufgrund der Hanglage abweichende Stützwandhöhen zulässig.

Innerhalb der Baugrundstücke dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf das Gelände an die Fahrbahn hinterkante bzw. Fußweg hinterkante angeglichen werden.

§ 8 **Verkehrsflächen**

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 9 **Grünordnung und Ausgleichsflächen**

9.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*alus domestica*)
Espe (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

- 9.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

- 9.4 **Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen**
Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

§ 10

Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern

schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

§ 11

Baugrundgutachten

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Erschließung "Am Bolzplatz" auf Fl. Nr. 433, 87769 Unterrieden – bei Oberrieden, Bericht vom 11. Dezember 2020 Projekt – Nr. U8060-MVS des IB test2safe AG, Kaufbeurer Straße 16, 86807 Buchloe.

Der Geotechnische Bericht Nr. U8060-MVS wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 12

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.

Um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, sind für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung entsprechende Regenwasserzisternen mit Rückhaltefunktion zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem zu errichten. Die Regenwasserzisternen werden vom Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisternen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

§ 13

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

§ 14

Stellplätze

Die Anlage und Herstellung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694).

Abweichend von der, in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen, wird die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen mit **bis** zu
60 m² Wohnfläche je Wohnung 1 Stellplatz

Für Wohnungen mit **über**
60 m² Wohnfläche je Wohnung 2 Stellplätze

§ 15

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestab- stand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 16

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen in den Sichtfeldern (Art. 29 BayStrWG; Nr. 6.3.9.3 RSt 06).an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße (Pfaffenhauser Straße) und in die Ortsstraße (Eschenweg) Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

§ 17

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Nachrichtliche Übernahme Ausgleichsflächen

Nachdem sich die festgelegte Ausgleichsfläche auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Eppishausen im Ortsteil Eppishausen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 213, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Eppishausen befindet, kann diese nicht als Bestandteil der Satzung festgesetzt werden.

Hierzu wurde eine vertragliche Regelung mit der Gemeinde Eppishausen getroffen. Dabei kann die Gemeinde Eppishausen davon ausgehen, dass die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch umgesetzt werden. Damit sind die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen bindend rechtlich gesichert.

Ausgleichsfläche:

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Eingriffsfläche gesamt				4.770,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				2.576,0 m²
Ausgleichsfläche A2 auf dem Grundstück				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 213 Teilfl.	Eppishausen	8.100,0 m ²	1,0	8.100,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				8.100,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Am Eschenweg"				2.576,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Am Eschenweg"				450,00 m ²
Überkompensation		5.074,0 m ²	1,0	5.074,0 m ²

Die Ausgleichsfläche der Überkompensation ist in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbereichs II mit einer Fläche von 5.074,0 m² markiert und entsprechend dargestellt.

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 2.576,00 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu entwickelt werden.

Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche Teilfläche A2 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 213 Teilfläche Gemarkung Eppishausen nachgewiesen und gem. § 9 Abs 1 a) BauGB den Eingriffen im Teilräumlichen Geltungsbereich II zugeordnet. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt.

Weitere Festlegungen siehe Planzeichnung

Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets 213 Teilfläche

Gemarkung Eppishausen **2.576,0 m²**

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenmanagement und Vorsorgender Bodenschutz

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens erstellten Baugrundaufschlüsse der anstehenden Bodenschichten stellen eine ausreichende Bewertungsgrundlage dar, um Vorkehrungen für einen ordnungsgemäßen Bodenschutz bei der Umsetzung des Baugebiets zu treffen.

Bei der Erschließungsplanung und bei der nachfolgenden Gebäudeplanung sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die technischen Regeln zum Umgang mit Boden wie DIN 19731, DIN 18915 zu berücksichtigen und einzuhalten. Sollten zusätzliche Untersuchungen und Bewertungen des Baugrundes im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich werden, ist ein qualifizierten Fachgutachter hinzuzuziehen.

Die bestehenden Torfschichten sollten, soweit möglich, aus klimaschutzrelevanten (CO₂-Speicher) und aus abfallrechtlichen Gründen im Boden verbleiben und nicht ausgebaut werden.

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutzes

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme zugelassen, die kein Streulicht erzeugen.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft in Kirchheim zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Immissionsschutz

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Bei der Dimensionierung des erforderlichen baulichen Schallschutzes nach DIN 4109-1 und 2 (Schallschutz im Städtebau) sollte das besondere Ruhebedürfnis der Kinder in den Ruhe- und Schlafräumen auch für die Tagzeit berücksichtigt werden (Zuschlag von 10 dB(A) des Tag-Beurteilungspegels – in Anlehnung an Ziffer 4.4.5.2 der DIN 4109-2 Ausgabe 2016).


Bauwasserhaltung

Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____



Gerhard Glogger, Architekt

Peter Heinrich, 2. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 16.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 23.10.2023 bis 22.11.2023 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Oberrieden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift Peter Heinrich, 2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift Peter Heinrich, 2. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift Peter Heinrich, 2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Oberrieden, den.....

.....
Unterschrift Peter Heinrich, 2. Bürgermeister