



GEMEINDE UNTRASRIED

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WAIZENRIEDER WEG“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
Endfassung

28.09.2023
15.02.2024
12.09.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail: mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Untrasried, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 12.09.2024 aufgrund von §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplans Nr. 15 „Waizenrieder Weg“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Festsetzungen durch Text

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 1/3, 64, 64/2, 87 und 87/25, jeweils Teilflächen, Gemarkung Untrasried.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitnutzung festgesetzt.
- (2) Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen sind zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil zugeordnet.

Die Maximale Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Tiefgaragen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, Garagen und die Zufahrt der Tiefgarage sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Baufenstern zugelassen.

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind innerhalb und außerhalb zulässig.

- (3) Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände, hangoberseitig, festgesetzt.

Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Künstliche Abgrabungen zur Freilegung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschoßen werden ausgeschlossen.

1.4 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Dachflächen sind als mittensymmetrische Satteldächer mit Pfannendeckung in rot oder rotbraun zu decken.

Für die Dachneigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachneigungen: Satteldächer: 18 - 35 Grad

Abweichend dazu sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 - 18 Grad sowie bei Nebengebäuden mit Pultdächern Dachneigungen von 7 - 18 Grad zulässig.

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 21 Grad Dachneigung kombiniert werden.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profiligleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports sind profiligleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

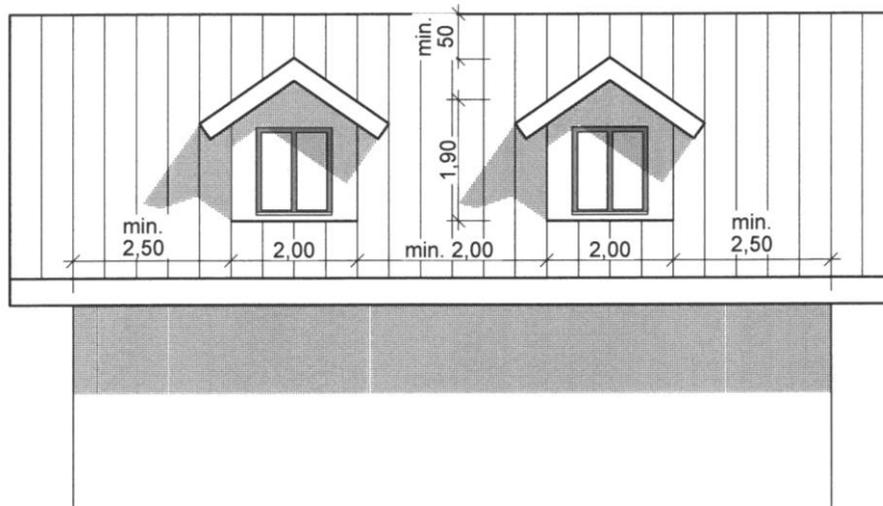
Bei Garagen und Carports sind auch begrünte Dachflächen zulässig.

Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pultdächer mit Glaseindeckungen zulässig.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerggiebel, Widerkehr

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Satteldächern ab einer Dachneigung von 30 Grad an den Hauptgebäuden mit folgenden Abmessungen zulässig.



Satteldachgaube



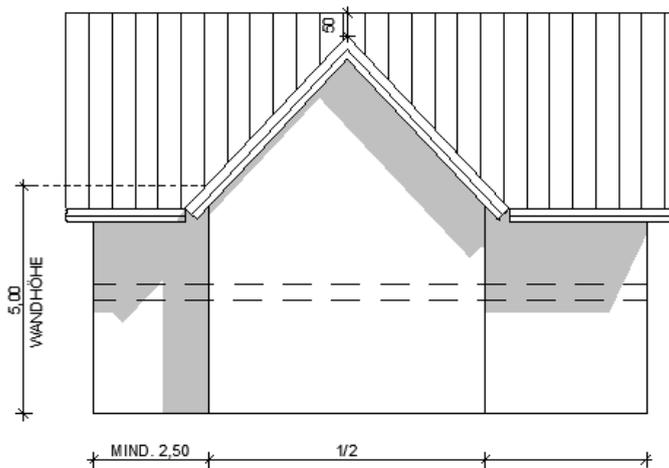
Schleppgaube

Die Anzahl der Dachgauben darf max. 60 % in Summe der Gebäudelänge betragen (Traufe).

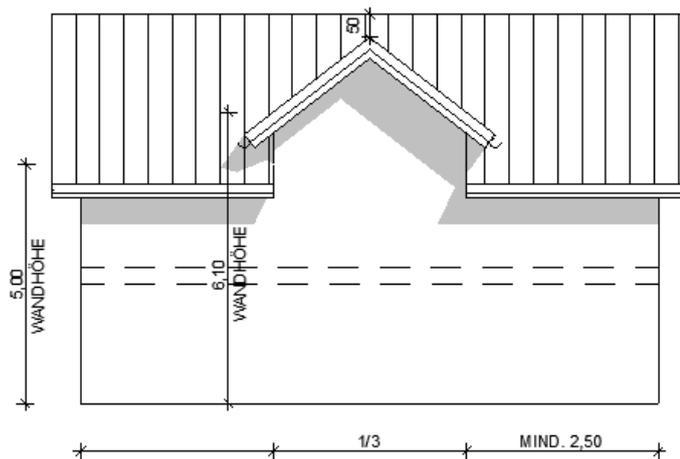
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. (siehe auch Festsetzung 1.3 (1)).

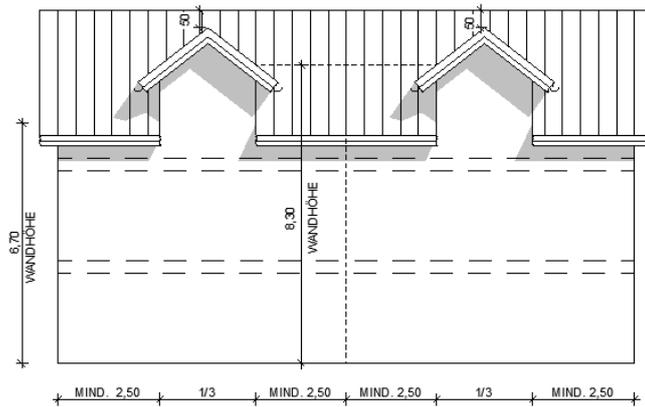
In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für Quergiebel und Wiederkehr darf deren Nebenfirst von der Hauptfirstrichtung abweichen. Auf einer Dach-/Gebäudeseite ist nur maximal ein Quergiebel bzw. Wiederkehr zulässig.



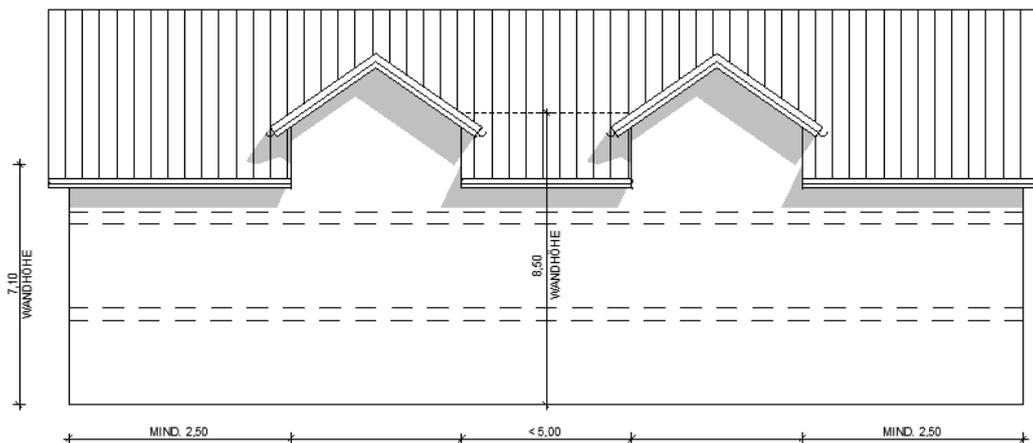
Wiederkehr



Zwerchiebel Einzelhaus Nutzungsschablone 3



Zwerchgiebel Doppelhaus Nutzungsschablone 2



Zwerchgiebel Doppelhaus Nutzungsschablone 1

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel bei Nutzungsschablone 1 um bis zu 1,4 m, bei Nutzungsschablone 2 um 1,6 m und bei Nutzungsschablone 3 um 1,1 m überschritten werden.

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das Dach einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

(4) Einfriedungen /Zäune

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 15 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 0,90 m auszuführen.

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften oder Sondernutzungsbereichen (Terrassen) sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen.

2.2 Stellplätze

- (1) Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Je 3 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdischer Besucherstellplatz herzustellen.
- (2) Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten sind mind. 70 % der die erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage zu errichten.
- (3) Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind an der Grenze zum öffentlichen Grund unzulässig. Diese müssen einen Grenzabstand von 5,0 m einhalten.

3. Grünordnung

3.1 Bepflanzung der Grundstücke

Außerhalb der öffentlichen Grünfläche ist je angefangene 250 m² nicht überbauter und befestigter Grundfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Die mit Planzeichen als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die pflanzenden Bäume wird folgende Pflanzqualität festgesetzt: Hochstamm oder Solitär, 2xv, StU mindestens 12-14cm. Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mindestens 100 cm festgesetzt. Hecken aus Thujen sind unzulässig.

- 3.2 Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten.

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

- 3.4 Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 3.323 m² auf Flurstück 970, Gemarkung Untrasried. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht (vgl. dort Karte 3 „Ausgleichsplan“) sowie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

3.5 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bebauung zu realisieren.

3.6 Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

4. Entwässerung Schmutz- und Oberflächenwasser

4.1 Das anfallende Schmutzwasser der Bauparzellen wird an das gemeindeeigene Kanalnetz angeschlossen.

4.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser der Bauparzellen der Dächer wird in kombinierter Regenwasserspeicher eingeleitet, von wo es gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation angeleitet wird.

5. Hinweise

5.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

5.2 Bodendenkmäler

Kulturgüter in Form von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

5.3 Pflanzlisten

(1) Beispielhafte Artenauswahl an standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten:

Bäume:

Acer pseudoplatanus

Acer campestre

Betula pendula

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Quercus robur

Tilia cordata

Salix caprea

sowie heimische Obstbäume

Berg-Ahorn

Feld-Ahorn

Sand-Birke

Hainbuche

Buche

Esche

Vogelkirsche

Stieleiche

Winter-Linde

Salweide

Sträucher:

Beberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Salix spec.	Weiden

- (2) Im Bereich des Spielplatzes ist auf giftige Gehölze zu verzichten. Dabei handelt es sich insbesondere um:

Laubgehölze:

Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Cytisus spec.	Ginsterarten
Daphne spec.	Seidelbastarten
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera spec.	Efeu
Ilex spec.	Stechpalme
Kalmia spec.	Berglorbeer
Laburnum spec.	Goldregenarten
Ligustrum spec.	Ligusterarten
Lonicera spec.	Heckenkirsche, beerentragend
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn
Pieris japonica	Lavendelheide
Prunus lauroceras	Kirschlobeer
Robinia spec.	Robinienarten
Rhododendron spec.	Rhododendronarten
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Symphoricarpos spec.	Schneebeere
Virburnum spec.	Schneeball, beerentragend
Wisteria sinensis	Blauregen
Ulex europaeus	Stechginster

Nadelgehölze:

Juniperus spec.	Wachholderarten
Taxus baccata	Eibe
Thuja spec.	Lebensbaum

- (3) Schutz bestehender Gehölze

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5.4 Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetzes) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.5 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung bestehender Leitungen nicht behindert werden.

Auf die Schutzbereiche sämtlicher Kabelleitungen wird hingewiesen. Dieser beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

5.6 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten was-serdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Wasserrückhaltung

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Aus der Fließweganalyse ergibt sich, dass das Gefahren- und Schadenspotenzial durch eine Überflutung infolge eines Starkregenereignisses auf dem Grundstück des geplanten Baugebietes eine untergeordnete Rolle spielt.

5.7 Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser ein-greifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren

Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grund-sätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

5.8 Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

5.9 Emissionen

Auf mögliche Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.

5.10 Artenschutz

Die Außenbeleuchtung soll auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt werden. Zum Schutz von Insekten sind warmweiße Außenbeleuchtungen mit max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtkegel von stationären Lampen sollen nach unten gerichtet sein.

§ 2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Untrasried,

Alfred Wölfle
1. Bürgermeister