

**SATZUNGSTEXT UND HINWEISE
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GEMEINDE MAUERSTETTEN
LANDKREIS OSTALLGÄU**

MAUERSTETTEN – „OBERRIED“

ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)

Entwurf: Vom 10.Juli 2003

Fassung: Vom 18.Dezember 2003

Gemeinde Mauerstetten

Hausener Str. 15
87665 Mauerstetten
Tel.: 08341/909370

gez. Müller

.....
Müller, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Bebauungsplan

Ingenieurbüro
Manfred Kratz
Hessenstraße 2
86916 Kaufering
Tel.: 08191/70666
Fax 08191/65440

gez. Kratz

.....
Manfred Kratz Dipl.-Ing. (FH)

Grünordnungsplan

Planungsbüro
W. Daurer
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Tel.: 08241/996364
Fax 08241/996359

gez. Daurer

.....
W. Daurer Landschaftsarchitekt BDLA

Die Gemeinde **Mauerstetten**
erläßt aufgrund

- §§ 1 – 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
 - Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO
- diesen Baubauungsplan als

SATZUNG

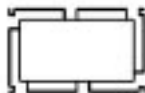
"OBERRIED"

A) Festsetzungen durch Planzeichen

0. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
1. Bauabschnitt



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
2. Bauabschnitt

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

140

max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter
z.B. 140 m²

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I + D

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

3. Bauweise, Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	wahlweise Einzel-oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie
	Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf Anbauten zulässig)
	Firstrichtung wahlweise
	

4. Verkehrsflächen

	Strassenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Flächen für den Verkehr mit besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Fahrbahn
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
	Ein- und Ausfahrtszone Grundstücke
Ge	Garagen
GGe	Gemeinschaftsgaragen
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze

6. Grünordnung



öffentliche Grünfläche, Grünstreifen
(mit Funktion zur Gliederung und als Abstandsrün)



öffentliche Grünfläche, Grünstreifen
(dem ökologischen Ausgleich dienend; Kompensationsfläche)



private Grünflächen, Randeingrünung
auf privaten Grundstücksflächen



festgesetzte Baumstandorte



zu erhaltende, markante Einzelbäume



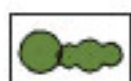
neu anzulegende Gehölzgruppen und Heckenbiotop



Erweiterungsbereiche Gehölzgruppen und Heckenbiotop
(stufige Ausprägung, Vorbau und Krautstreifen)



Obstbaum



Vorgeschlagene Baum- oder sonstige Gehölzstandorte



[Erhaltenswerte] Biotopstrukturen (Heckengehölze)



Parkanlage



Kinderspielplatz



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft






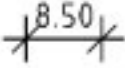


Biotop mit Nummer nach amtll. Biotopkartierung



Wasserflächen
Flächen für die Regenwasserbehandlung
(u.a. Versickerung = (V) , Regenrückhaltung = (R))



B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstückseinteilungen
	Maßzahl in Meter
829	Flurstücksnummern
	vorgeschlagene Baukörper
3	Parzellennummer
	Sichtbezug zur Kirche

C) Festsetzung durch Text

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Oberried" in Mauerstetten gilt die vom Ingenieurbüro Manfred Kratz, Hessenstraße 2, 86916 Kaufering, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung sowie die von Planungsbüro W. Daurer, Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen eingearbeitete Grünordnung, in der Fassung vom 10. Juli 2003, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB I S. 132) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Folgende maximale überbaubaren Grundflächen werden für die einzelnen Bauweisen festgesetzt:

(Die Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.)

Einzelhäuser BA I	130 m ² höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern
Einzelhäuser BA II	160 m ² höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern
Doppelhaushälfte	85 m ² höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern
Reiheneckhaus	85 m ² höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern
Reihenmittelhaus	80 m ² höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern

3.1 Die obigen Höchstwerte dürfen für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO sowie erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Größe von 12 qm überschritten werden (siehe 9.2 Baugrenzen).

3.2 Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude, einschließlich Garagen, darf 50 m² pro Parzelle nicht übersteigen.

4. Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind bei Einzel- und Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig.

Pro Reihenhaus ist 1 Wohneinheit zulässig.

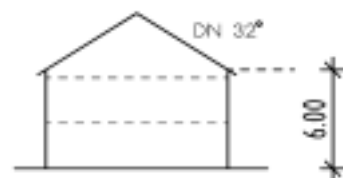
5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gelten folgende Gestaltungsfestsetzungen:

Haustyp II:

Doppelhaus; Reihenhaus

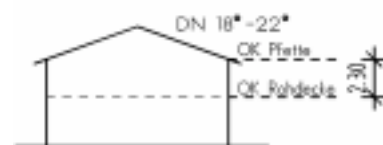
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- max. zulässige Wandhöhe 6,00 m
- Dachneigung 32° Grad
- kein Kniestock
- keine Dachaufbauten



Haustyp I + D:

Freistehendes Einzelhaus flachgeneigtes Satteldach

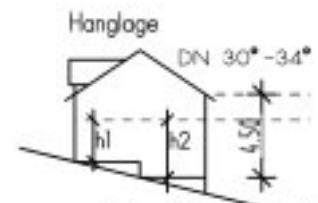
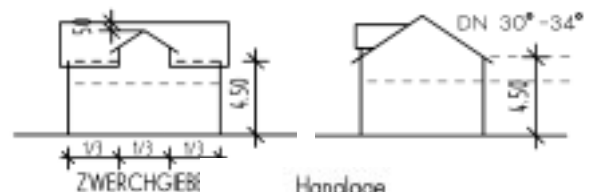
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Dachneigung 18° - 22° Grad
- max. zulässige Wandhöhe im Dachgeschoß 2,30 m
- keine Dachaufbauten



Haustyp I + D:

Freistehendes Einzelhaus Alternative

- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschosß ist zulässig
- Dachneigung 30° - 34° Grad
- max. zulässige Wandhöhe 4,50 m
- in den traufseitigen Außenwänden des Dachgeschosses dürfen keine Fenster angebracht werden

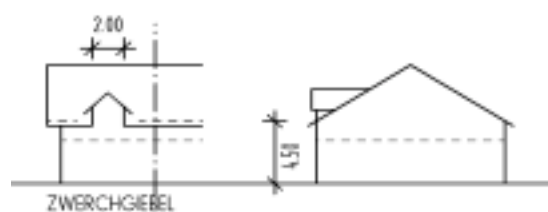


max. zulässige Wandhöhe (h2) von lieferlegendem Teil bei versetztem Erdgeschoss

Haustyp I + D:

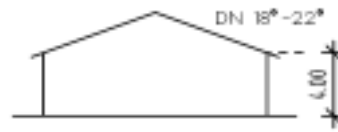
Doppelhaus

- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschosß ist zulässig
- Dachneigung 30° - 34° Grad
- max. zulässige Wandhöhe 4,50 m
- in den traufseitigen Außenwänden des Dachgeschosses dürfen keine Fenster angebracht werden



Haustyp I:

- nur ein Vollgeschoß zulässig
- Dachneigung 18° - 22° Grad
- max. zulässige Wandhöhe 4,00 m
- flächige Grundrisse
- keine Dachaufbauten



- 5.2 Als Wandhöhe wird das Maß von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

Hinweis: Wird der Kniestock höher als 1,00m ausgebildet, soll er mit Holz verschalt werden.

- 5.3 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens wird von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Straßenplanung festgesetzt. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.
- 5.4 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch Pultdächer zulässig.
Für die Dacheindeckung sind dunkel- oder ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.5 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 18 Grad.
- 5.6 An die Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 10 Grad haben.
- 5.7 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig

Hiervon ausgenommen sind:

5.7.1 Doppelhaus

Haustyp I + D

Dachaufbauten sind hier zulässig als

- Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 2,00 m

Als Dachform für diese Gauben werden Sattel festgesetzt.

5.7.2 Einzelhäuser

Haustyp I + D

Dachaufbauten sind hier zulässig als

- Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig)
- Standgiebel/Quergiebel (aus der Traufwand hervortretend)

Als Dachform für diese Gauben werden Satteldächer festgesetzt.

Dachneigung und -eindeckung sind wie am Hauptdach auszubilden. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel soll mind. 2,50 bis 3,00 m betragen und die Summe aller Dachaufbauten in jeder Dachfläche des Hauptgebäudes darf max. 1/3 der Gebäudelänge sein, jedoch nicht mehr als 5,00 m. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachaufbauten zulässig.

5.8 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn Blendwirkungen nicht zu erwarten sind. Die Gesamtfläche dieser Anlagen darf zusammen mit Dachflächenfenstern 60 % der jeweiligen Dachteilfläche nicht überschreiten. 1,00 m Abstand von First, Ortgang und Traufe ist mindestens einzuhalten. Die Neigung der Dachfläche muß beibehalten werden. Die Anordnung ist nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

5.9 An sogenannten Schaugiebeln, die zu öffentlichen Straßenräumen hin orientiert sind, dürfen Balkone max. 60 % der Giebelbreite betragen und müssen symmetrisch angeordnet werden. Die Brüstung ist mit einfachen senkrechten Brettern oder Stäben auszuführen, die bis zur Unterkante eventuell auskragender Betonplatten heruntergezogen werden. In die Brüstung integrierte Ausladungen für Bepflanzung sind nicht zulässig.

Eine Gliederung der Schaugiebel von Hauptgebäuden durch mind. 2 Fenster pro Normalgeschoß ist vorgeschrieben. Vor- und Rücksprünge der Fassade sind an den Schaugiebeln nicht zulässig. Im Giebeldreieck ist eine symmetrische Fensteraufteilung notwendig.

Hinweis:

Die Absicht der gestalterischen Festsetzungen, insbesondere der "Schaugiebel", besteht darin, die den Straßenraum bestimmenden "Giebelfassaden" nach gewissen Grundregeln der hier ortstypischen mittelschwäbischen Bauweise zu gestalten.

5.10 Die Reihen- und Doppelhäuser dürfen eine max. Gebäudetiefe von 12 m nicht überschreiten, erdgeschossige Anbauten sind davon ausgenommen.

6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Garagen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Gesamtlänge einschließlich ihrer Nebenräume von 8,00m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

6.3 Zusammenzubauende Garagen müssen ohne Versatz und zur Straße hin mit gleicher Wandhöhe errichtet werden.

6.4 Die Oberkante des Garagenfußbodens wird von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Straßenplanung festgesetzt. Die nach Art. 7 Abs. 4 BayBo maximal zulässige Wandhöhe für Grenzgaragen ist von dieser Höhe aus zu bemessen.

6.5 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze, nachzuweisen.

6.6 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie der Hausgruppen sind Einfriedungen an Straßen als senkrechte Holzlattenzäune mit einheitlich durchlaufender Höhe von max. 1,0 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, die mit einheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.
- 7.2 Zaunsockel und Mauern außerhalb der Bauräume sind unzulässig.
Die genehmigungsfreien Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände entsprechend Art. 63 Abs. 1 Nr. 6 C BayBO sind zulässig.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden. Garagenzufahrten dürfen erst in einem Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet werden. In den Bereichen der offenen Vorgärten und Garagenzufahrten ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.
Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der vorstehenden Festsetzung zugelassen werden, wenn im Straßengestaltungsplan ein anderer Zaunverlauf festgelegt wird.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie z. B. Gartenlauben und Holzlegern, sind nur in Holzbauweise zulässig. Eine Ausnahme davon bilden Kleingewächshäuser.

9. Baugrenzen und Abstandsflächen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- 9.1 Für eine offene Überdachung eines KFZ-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- 9.2 Erdgeschossige Anbauten an einer Hausfassade zum Garten hin bis max. 2,50 m (vergleiche auch C 3.1).
- 9.3 Für Nebengebäude
(z. B. Gartengerätehütten usw. gem. Art. 7. Abs. 4 BauGB)
bei einer Grundstücksfläche < 400 m² bis 12 m² Nutzfläche
> 400 m² bis 16 m² Nutzfläche.

Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO bleibt dabei unberührt.

10. Grünordnung

10.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen und Lagerplätze

Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken.

10.1.1 Kfz-Stellplätze, Parkplätze

Die Stellflächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden, damit eine Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist.

10.1.2 Hof-, Lager- und Verkehrsflächen

Bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung sind die genannten Flächen weitest möglich mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluß an eine Sickeranlage oder eine Leitung zu den entsprechenden Versickerungsflächen einzubauen. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt. Dies gilt auch für alle von der Gemeinde Mauerstetten neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsstraßen.

10.1.3 Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlaß für Kleintiere (z. B. Igel) gewährleisten.

10.2 Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

10.2.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 3 BayNatSchG.

10.2.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugebiets sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und benötigten Stellplätzen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

10.2.3 Die Pflanzung von standortheimischen und ortstypischen Gehölzen u. Obstgehölzen ist nach den im Plan eingetragenen Standorten und Flächen bindend vorgeschrieben. Die zur Verwendung zulässigen Arten sind nachfolgender Liste (vgl. Ziffer 10.4) zu entnehmen.

Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Einzelgehölze ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse möglich, die Pflanzzahl oder –fläche als Minimum aber bindend.

10.2.4 Naturschützerisch wertvolle Bereiche oder Biotop sind zu erhalten, zu schonen und nicht in ihrem Bestand zu verändern.

10.2.5 Die im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgenden Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, jeweils auf öffentlichen Grundstücken an den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes ausgeglichen. Sie sind mit der sog. T-Linie umschlossen und grenzen zumeist an bestehende Biotopflächen und Strukturen zur Randeingrünung an. Es handelt sich bei der geplanten Bebauung zum überwiegenden Anteil um Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine im Vergleich zur vorgefundenen Bestandssituation überwiegend geringfügige, in kleineren Teilbereichen auch mittelschwere Beeinträchtigung („Eingriffsschwere“) erfahren und somit überwiegend dem Typ B I zuzuordnen sind.

10.3 Öffentliche Grünflächen

10.3.1 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die im Planwerk dargestellten Bestände sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu optimieren. Die geplanten Grünflächen und Gehölzbestände sind von der Gemeinde zeitnah anzulegen.

10.3.2 Festsetzungen für die Neuanlage von Vegetationsstrukturen.

10.3.2.1 Als interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Pflanzungen, Gelände-modellierungen und Umgestaltungen zu wechselfeuchten und in Teilabschnitten auch dauerhaft wasserführenden von Gewässerzonen, Rückhalte- und Versickerungsbereichen durchgeführt. Fachliche Ziele sind eine naturnahe Fließgerinne- oder Feuchtzonengestaltung mit zugehörigen typischen Vegetationsbeständen (Weidengebüsch, Hochstauden), die Erhöhung des vorhandenen Retentionsvermögens auf der Fläche sowie flächenhafte Versickerung von im Gebiet anfallendem Oberflächenwasser in Verbindung mit einer naturbetonten Entwicklung auf bisher intensiv genutzten Wiesengrundstücken.

10.3.2.2 Zusätzlich sind auf den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Randstreifen sowie an markanten Punkten und Einmündungsbereichen straßenbegleitende Einzelbäume anzulegen.

10.4 Private Grünflächen

10.4.1 Im Rahmen der Eingrünung der neuen baulichen Anlagen und der Ortsrand-gestaltung (vor allem auf der Süd-, Südwest-, West- und Nordseite des Geltungsbereiches) sind grundsätzlich alle auf Privatgrund ausgewiesenen Pflanzungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah auszuführen. Die Bepflanzung innerhalb der privaten Grünflächen soll sich weitestgehend an der standortheimischen Vegetation orientieren. Der den Naturraum prägende Gesamt-eindruck soll gewahrt bleiben. Die Bepflanzung innerhalb der privaten Grünflächen soll sich an der standortheimischen Vegetation orientieren. Der dörfliche Eindruck soll gewahrt bleiben.

Pro 300 m² privater Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder ersatzweise 2 Obstbäume zu pflanzen.

Entlang der HAUPTerschließungsstraßen werden die Standorte für die im Plan bezeichneten Bäume festgesetzt.

Die gesamte Straßenbegleitpflanzung ist in einer gemeinsamen beratenden Aktion mit der Gemeinde und den Grundstücksbesitzern durchzuführen.

10.5 Pflanzmaßnahmen

- 10.5.1 Einzelbäume in Solitärstellung sowie Baumreihen und Baumgruppen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Berg-, Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>A. platanoides</i>
Sand-, Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-, Sommer-Linde	<i>Tilia cordata</i> , <i>T. platyphyllos</i>

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Vogel-, Trauben-Kirsche	<i>Prunus avium</i> , <i>P. padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Gehölze 3. Ordnung

Kornelkirsche, Hartriegel	<i>Cornus mas</i> , <i>C. sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wildrosen	Rosen in Arten
Weiden	Salix in Arten
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

- 10.5.2 Zusätzlich zu den Baum- und Strauchpflanzungen ist an Gebäuden die Verwendung von Kletterpflanzen sowie Staudenpflanzungen zulässig. Zugelassen sind alle Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen.

- 10.5.3 Obstbäume
Alle geeigneten Arten in vorzugsweise heimischen Sorten sind zulässig. Die Pflanzung soll als Hochstamm erfolgen.

Ergänzungen der vorstehenden Artenlisten sind zulässig, wenn dadurch das Orts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

10.6 Nicht zugelassene Pflanzen

- 10.6.1 Auf sämtlichen Grünflächen sind folgende Arten oder Formen nicht erlaubt:
- Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze);
 - bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze);
 - nicht bodenständige Nadelholzarten wie z. B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- 10.6.2 Der zulässige Nadelholzanteil innerhalb der Pflanzungen auf Privatgrund wird auf maximal 10 % der zu pflanzenden Gehölzzahlen festgesetzt. Dabei sind Nadelgehölze nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

11. Versorgungsleitungen

Neu zu bauende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D Hinweise durch Text

Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Mauerstetten vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
3. Versickerung von Niederschlagswasser
Das Baugebiet weist voraussichtlich keinen sickerfähigen Grund aus. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist in entsprechenden Schächten rückzuhalten und gedrosselt an einen gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
4. Müllentsorgung
Die Müllbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Ostallgäu, entsprechend der jeweils gültigen Bestimmungen.
5. Eigenkomposter
Es wird angeregt, auf den einzelnen Grundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

Landwirtschaft

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.
Südlich des Dösinger Weges und östlich der Wasserflächen werden zwei Fahrsilos betrieben, hier können bei Grundstück Nr. 9a und 9b erheblich belästigende Geruchsemissionen auftreten, die durch den Grundstückseigentümer zu dulden sind.

Immissionsschutz

Allgemeine Schallschutzanforderungen

Für die straßennahe Randbebauung wird eine Anordnung der Schlafräume auf die immissionstechnisch günstiger gelegene, d. h. straßenabgewandte Gebäudeseite empfohlen. Alternativ bzw. zusätzlich wird empfohlen, die Fenster oder Wände von Schlafräumen der besonders betroffenen Fassaden mit schallgedämpften Lüftern zu versehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

Schallschutzanforderungen für die Wohnhäuser 38 – 40.

Die Ruheräume sind abgewandt von der Staatsstraße St 2014 zu orientieren. Ist dies nicht vollständig möglich, so sind die Fenster und Fenstertüren von Ruheräumen mit möglicher Sichtverbindung zur Staatsstraße als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß der VDI - Richtlinie 2719 auszuführen. Für diese Ruheräume sind außerdem fensterunabhängige schalldämmende Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer.

Bauvollzug

Die festgelegten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen, sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.