

Gemeinde Mauerstetten

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Pauluswiese“

gemäß § 13b BauGB

Entwurf
i. d. F. vom 02.07.2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Mauerstetten Kirchplatz 4 87665 Mauerstetten	Tel.: 08341.90937.0 Fax: 08341.90937.20 E-Mail: info@mauerstetten.bayern.de
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
Planung Grünordnung und Ausgleich Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Mauerstetten für den Bebauungsplan „Pauluswiese“ gemäß § 13b BauGB , mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Mauerstetten folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mauerstetten, östlich des Unterangerwegs und nördlich des alten Bahndamms. Es umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 876, Gemarkung Mauerstetten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 02.07.2020. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 untergliedert.
- 3.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 und 3 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieb und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in §8 Abs. 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf nicht angewandt werden. Die Grundfläche darf um 12m² für Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO überschritten werden.
- 4.2 Je Einzelhaus im Teilgebiet WA-1 sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Im Teilgebiet WA-2 ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Im Teilgebiet WA-1 und WA-2 sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Im Westen des Plangebietes ist ein Korridor mit 2 m Breite festgesetzt. In diesem müssen die Westfassaden der dortigen Gebäude errichtet werden.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 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.

- 5.4 Baugrundstücke müssen für Einzelhäuser, im Teilgebiet WA-1, mindestens 410 m² groß sein. Für den Geschosswohnungsbau im Teilgebiet WA-2 müssen Baugrundstücke mindestens 680 m² groß sein.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze dürfen innerhalb der durch Baugrenzen und der durch Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Eingangs- und Zufahrtbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße einzurichten.
- 6.2 Auf jedem Baugrundstück ist auch außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,40 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.
- 6.3 Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden. (Siehe hierzu Ziffer 6.5.)
- 6.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, muss das Oberflächen- und Dachwasser in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 6.5 Im Teilgebiet WA-1 und WA-2 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.6 Bei erforderlichen Stellplätzen ist bei oberirdischer Anordnung mindestens ein Stellplatz als überdachter Stellplatz auszuführen (Garage oder Carport).

§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.
- 7.2 Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der Pflanzliste 7.6 zu pflanzen.
- 7.3 In der Planzeichnung sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Es besteht Pflanzbindung an diesen Orten. Von den Pflanzorten gemäß Planzeichnung darf um 3 m abgewichen werden. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten.
- 7.6 Pflanzliste:

Neben heimischen Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
Sorbus aucuparia
Prunus avium*
Betula pendula*
Carpinus betulus*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn
Vogelbeere
Vogelkirsche
Birke
Hainbuche

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe

Zwetschge Wangenheims Früh Prunus padus Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelблаubige 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 die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	bebaubare Grundfläche	Zulässige Gebäudetypen	Bauweise
WA-1	200 m ²	I, II	o, E
WA-2	250 m ²	III	o, E

Erklärungen:

bebaubare Grundfläche = für Hauptgebäude und Garagen bzw. Carports überbaubare Grundfläche

I, II, III = mögliche Gebäudetypen, siehe auch Nummer 8.3.

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (OK FFB), siehe Tabelle unter Nummer 8.2, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

o = offene Bauweise

E = Einzelhäuser zulässig

SD = Satteldach

DN= Dachneigung

8.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) für die einzelnen Baugrundstücke muss auf folgender Höhe ü NN liegen:

Indexzahl Baugrundstück	Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) ü NN
1	707,00 m
2	707,50 m
3	707,40 m
4	707,30 m
5	707,20 m
6	707,50 m
7	707,50 m
8	708,00 m
9	707,80 m
10	708,10 m
11	708,30 m
12	708,70 m
13	709,20 m
14	709,20 m
15	709,20 m
16	708,90 m
17	708,60 m
18	708,30 m
19	707,90 m
20	707,60 m
21	707,90 m
22	708,30 m

8.3 Abhängig vom Teilgebiet sind die Gebäudetypen I, II oder III zulässig. Merkmale der einzelnen Gebäudetypen sind:

Gebäudetyp	max. Wandhöhe	Firsthöhe	Dachneigung
Typ I	5,80 m	6,5 m – 9,0 m	12° - 32°
Typ II	4,50 m	7,0 m – 9,0 m	33° - 45°
Typ III	6,80 m	max. 11,80 m	28° - 42°

Hinweis siehe Begründung Nr. 5.1

8.4 Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Folgendes gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind nur bei Haustyp II und III zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Wiederkehre und Zwerchgiebel sind nicht zulässig
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden höchstens 0,60 m und bei Garagen höchstens 0,30 m.
- Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.
- Auch die Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

8.5 Eingeschossige, mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten dürfen innerhalb der Baugrenze errichtet werden und vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben: Pultdach bis 32° Neigung oder Flachdach.

8.6 Die Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um bis zu +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

8.7 Farben für die Dachdeckung:

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.8 Fassaden:

Grelle Farben (außer Weiß) und stark strukturierte Putze sind unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.9 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (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.

8.10 Bauliche Gestaltung:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

8.11 Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

8.12 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

§9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Die Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 0,90 m begrenzt; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (15 cm Bodenfreiheit).

9.2 Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen-Hecken, Nadelholzhecken sowie Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Thuja sind auch als Einzelpflanzungen gänzlich unzulässig.

9.3 Für die Einfassung von Geländeunebenheiten und Geländehöhensprüngen erforderliche Stützwände und Mauern sind nur mit einer maximal sichtbaren Höhe von 20 cm zulässig. Höhennivellierungen darüber hinaus müssen mit Geländeabböschungen auf dem jeweiligen Baugrundstück angeglichen werden. Einvernehmliche nachbarliche Absprachen (Anordnung der Böschungskanten über die Parzellengrenze hinweg) sind zulässig.

9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der Gebäude erforderlich oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 3,0 m zur Nachbargrenze nicht zulässig. Abgrabungen und Lichtgräben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anordnung nur auf zwei Gebäudeseiten
- Die Gesamtsumme der Abgrabungen und Lichtgräben je Gebäudeseite beträgt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge
- Die maximal zulässige Tiefe Abgrabungen und Lichtgräben beträgt 3,0 m ab Außenkante der jeweiligen Gebäudeaußenseite
- Der Abstand der Außenkante der Abgrabungen und Lichtgräben beträgt mindestens 3,0 m zur Straße bzw. zur benachbarten Grundstücksgrenze

Weitere Abgrabungen und Lichtgräben sowie sonstige Bodenmodellierungen sind unzulässig.

Für die Grundstücke Nr. 1, 5, 6, 9, 10, und 14 sind Geländemodellierungen zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässig und verpflichtend vorgeschrieben. Ziel ist ein verträglicher Anschluss an die bestehenden Nachbargrundstücke. Dabei ist die Modellierung vom eigenen Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze in gleichmäßig verlaufendem Gefälle vorzunehmen, so dass an das nördliche Nachbargrundstück höhengleich oder maximal 30 cm tiefer angeschlossen wird.

Die Aufschüttung darf zudem die festgesetzte Höhenlage der OKFFB der jeweiligen Grundstücke (siehe Ziffer 8.2) nicht überschreiten und maximal 30 cm unterschreiten.

- 9.5 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. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 9.6 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden.
- 9.7 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.8 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig. Beleuchtung von Werbeanlagen während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 07:00 Uhr) ist 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 beim Landratsamt 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 Hinweise zum Brandschutz

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion, sowie die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften hingewiesen.

11.3 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.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Pauluswiese“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.07.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mauerstetten, den

Armin Holderried, 1. Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mauerstetten, östlich des Unterangerwegs und nördlich des alten Bahndamms. Es umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 876, Gemarkung Mauerstetten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

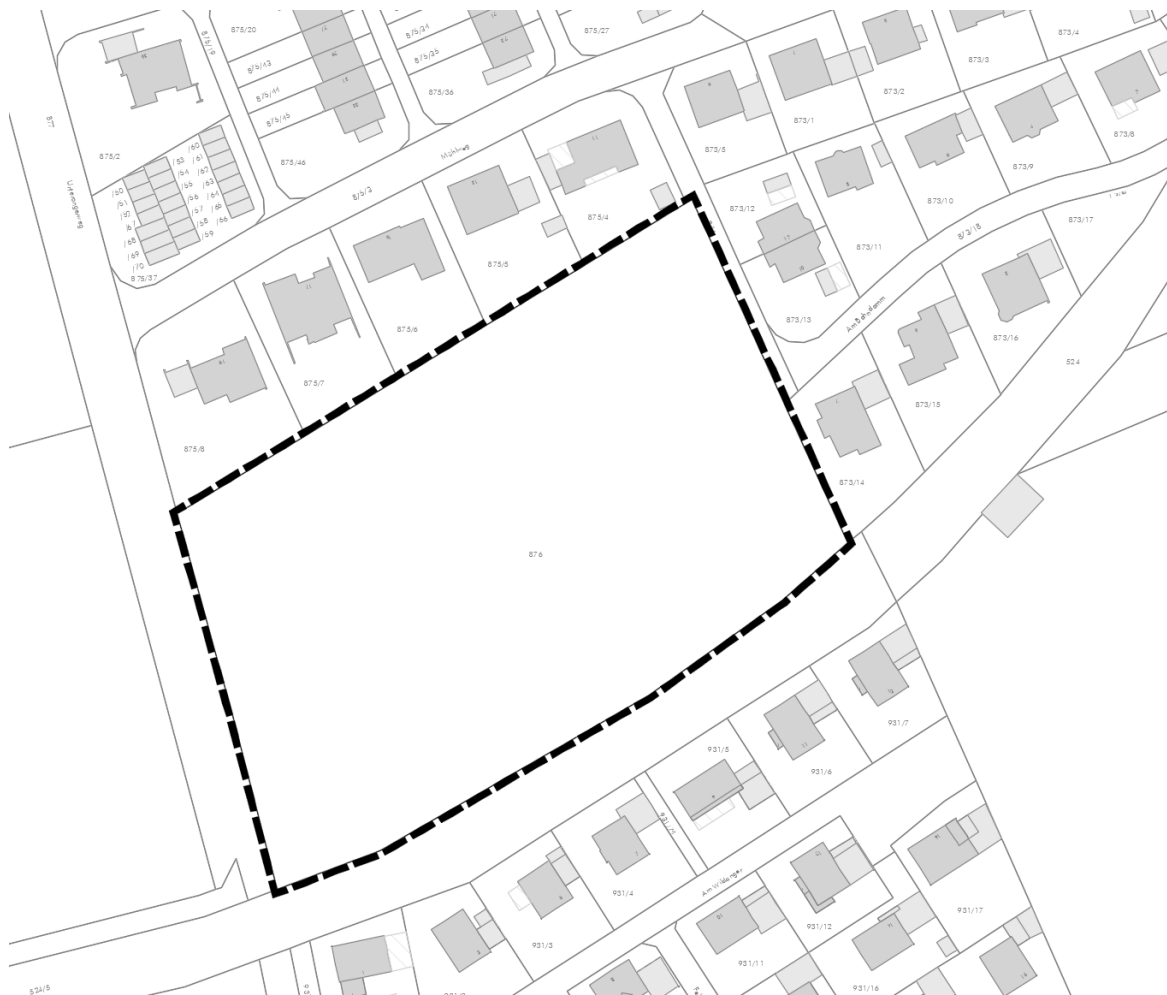


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Mauerstetten hat vor, an der gegebenen Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln. Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wurde verzichtet. Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 2 Nummer 4 BauGB)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 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.

Mauerstetten gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 zum „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“. Mauerstetten ist gemäß RP 16 als Siedlungsschwerpunkt eingestuft und weist eine enge Verflechtung mit dem nahen Oberzentrum Kaufbeuren.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich bereits eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Ortsrand vom Mauerstetten, südlich der Bebauung des Mühlweges und nördlich der Bebauung des Bebauungsplanes „Dorfanger“. Östlich schließt die Wohnbebauung an der Straße Am Bahndamm an.

Die Dachlandschaft der Gemeinde ist gemischt. Die klassischen, roten Dachziegel gehen allerdings gegenüber den dunkleren, braun- bis anthrazitfarbenen Eindeckungen zurück. Auf Grund des steigenden Einsatzes von Photovoltaik hinterlässt das Bild der Dachlandschaft insgesamt einen dunklen bis blauer Eindruck. In der Umgebung gibt es auf den Dachflächen Aufbauten wie Gauben, aber auch Wiederkehre treten in Erscheinung.

Südlich führt auf dem alten Bahndamm der Radweg nach Kaufbeuren vorbei.

Die nicht überbauten Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu zeigt entlang der alten Bahnstrecke eine Verbundachse für den Aufbau bzw. die Optimierung regionaler Mager- und Trockenverbundachsen auf.

Relief:

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen um ca. 2 m ab und liegt am höchsten Punkt auf ca. 710 m ü NN.

Bodenverhältnisse:

Der Bodenaufbau stellt sich nach den Kartierungen des Landes Bayern (BayernAtlas/ Umweltatlas Bayer) aus einer Deckschicht von Mutterboden (ca. 40 cm) und Gleyen dar, die den glazialen Moränenablagerungen der Würmzeit (carbonatische Schotter) aufliegen. Bodenkundlich ist von lehmigen Böden sehr guten Zustands und guter Wasserzustandsstufe auszugehen.

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind 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 unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Planung

5.1 Planungskonzeption

Es werden in der Planung drei verschiedene Gebäudetypen ermöglicht. Diese sind in untenstehenden Abbildungen 2 bis 4 dargestellt. Die einzelnen Gebäudetypen lehnen sich an Festsetzungen im südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplanes „Dorfanger“ an. Damit soll sich das gegenständliche Plangebiet in die nähere Umgebung einfügen. Allerdings werden im gegenständlichen Plan ausschließlich Satteldächer zugelassen. Im benachbarten Plan „Dorfanger“ waren bei Wohnhäusern teilweise auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Nachdem jedoch im Gebiet „Dorfanger“ sowie bei der übrigen umgebenen Gebäuden fast ausschließlich Satteldächer vorhanden sind, hat sich der Gemeinderat für die gegenständliche Planung dazu entschieden, lediglich Satteldächer zuzulassen. Damit soll ein gleichmäßiges Ortsbild erreicht werden.

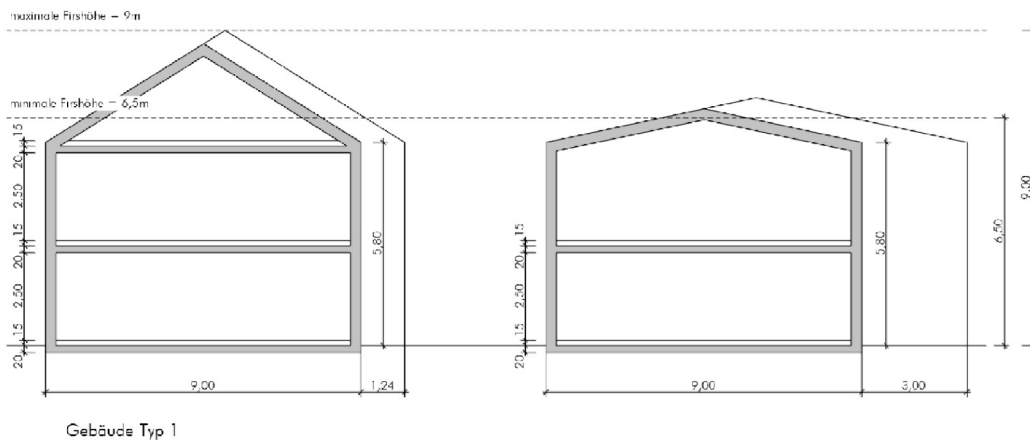


Abbildung 2: Gebäudetyp 1, links mit 32° DN, rechts mit 12° DN

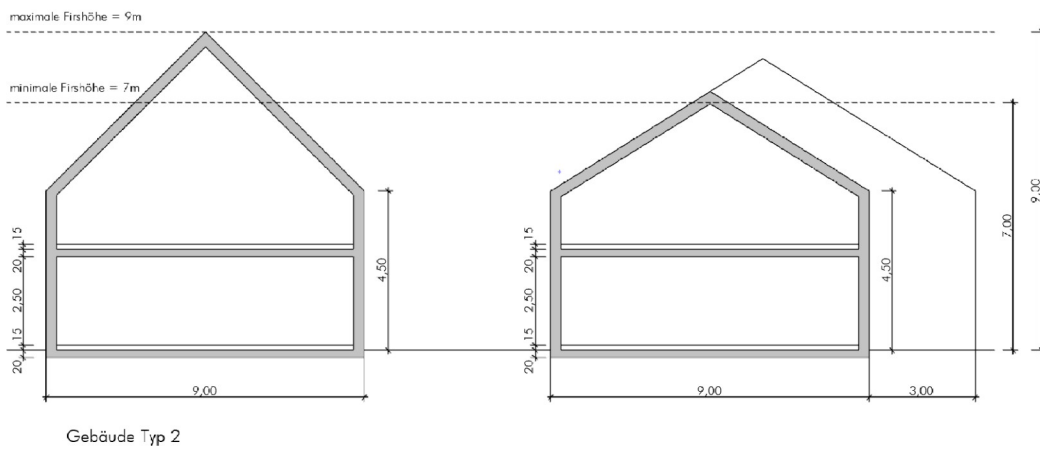


Abbildung 3: Gebäudetyp 2, links mit 45° DN, rechts mit 33° DN

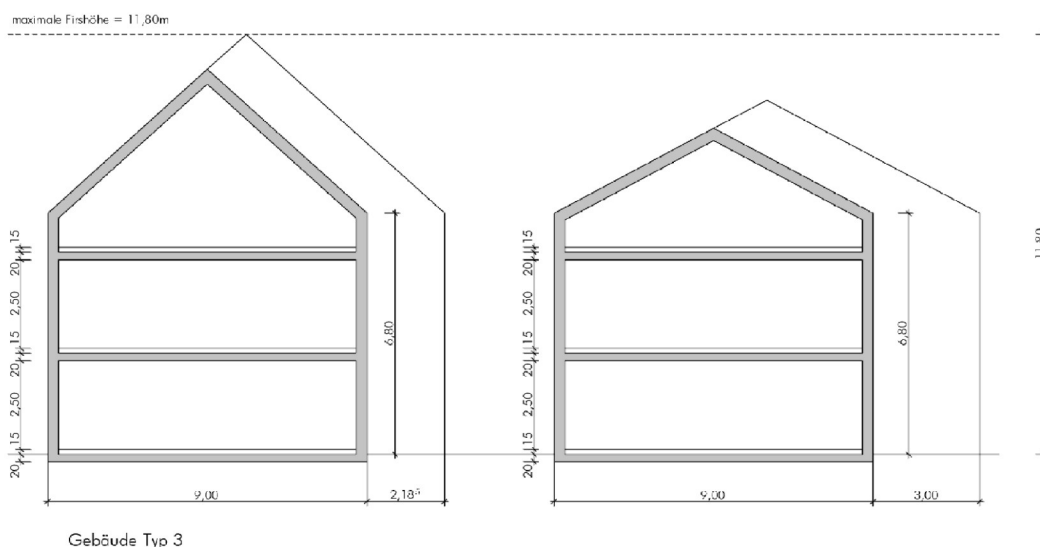


Abbildung 4: Gebäudetyp 3, links mit 42° DN, rechts mit 28° DN

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den westlich des Plangebietes verlaufende Unterangerweg sowie über die östlich auf das Plangebiet zuführende Straße „Am Bahndamm“. Im Plangebiet liegt eine verschwenkte Erschließungsstraße, über die die Baugrundstücke angefahren werden können.

5.2.2 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.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Es wird in die Teilflächen WA-1 und WA-2 unterteilt. Für das WA-1 gelten Festsetzungen, die auf die Errichtung von Einfamilienhäusern abzielen. Im WA-2 sind die Festsetzungen dergestalt getroffen, dass auch Mehrfamilienhäuser möglich sind.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet dient der Sicherung des städtebaulichen Ziels, die Flächen zu Wohnzwecken auszuweisen. Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 3 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen erfüllen nach Ansicht der Gemeinde diesen Zweck nicht.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung des Ortsbildes. Diese sind an die benachbarte Bebauung angelehnt und erlauben die Gestaltung von Wohngebäuden mit regionaltypischen bzw. ortstypischen Gebäudeformen. Zudem ist damit die Errichtung von einzelnen Mehrfamilienhäusern möglich, die sich aber etwa durch die ortstypische Dachform immer noch in das Ortsbild einfügen.

5.5 Garagen und Stellplätze

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,0 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.

5.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 2,2 ha gliedert sich folgendermaßen auf (gerundet)

0,35 ha Verkehrsfläche
0,33 ha Eingrünung
0,2 ha Bestandsflächen
1,2 ha Bauflächen

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden, umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die privaten Grünflächen und die dort zu pflanzenden Bäume entlang der Planstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Der Grünstreifen mit dichtem Baumbestand im Süden des Plangebietes wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt und fungiert weiter als Trennung zwischen Straße und Plangebiet.
- Die übrigen Grünflächen im Plangebiet werden sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt mit Gehölzen 1. und 2. Wuchsordnung, um das geplante Wohngebiet zu strukturieren. Innerhalb der Grundstücke sind sozusagen als 2. Ebene entsprechend Bäume 1. und 2. Wuchsordnung und Obstgehölze vorgesehen.

Die Grünflächen sollen das Gebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Pauluswiese“ gemäß § 13b BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

7.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund der verbreiteten Gleye (teils Braun- und Parabraunerden) liegt Grundmoränenschottern der Würmzeit auf. Die Wässerungs- und Zustandsstufen der Flächen sind gut bis sehr gut.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Bodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Wohngebiet sind längerfristig keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Geeignete Maßnahmen sind vorgesehen, um die Auswirkungen zu reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und regelmäßig gedüngt. Der Grundwasserabstand wird als ausreichend angenommen.

Auswirkungen: Baubedingt besteht nur geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zu erwartende Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen unwahrscheinlich. Oberflächengewässer werden nicht beeinflusst. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung weiter reduzieren. Die Düngung auf den Flächen entfällt.

Ergebnis: Es sind hier nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegen im Westen der Ortslage.

Auswirkungen: Geringfügig gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, der Frischluftkorridor in den inneren Ortsbereich wird behindert. Staubentwicklung und Abgase bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Durch die steigende Verkehrsfrequentierung und die Heizungsanlagen werden die Gebietsemissionen geringfügig verstärkt.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer mittlerer Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

7.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv als Grünland verwendet. Die Flächen werden regelmäßig gemäht und gedüngt. Die Diversität ist daher verarmt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Ortsrandeingrünung werden geeignete Flächen für Tier- und Pflanzenwelt geschaffen. Für Kleintiere bleibt auch bei eingerichteter Wohnbebauung ein wesentlicher Teil der Flächen nutzbar.

Ergebnis: Grünlandflächen gehen verloren und werden mit lockerer Bebauung versiegelt. Durch die Planung wird das Schutzgut in geringem Maße beeinträchtigt.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Der örtliche Verkehr des Unterangerweg und die Landwirtschaft wirken derzeit auf den Bereich. Der Radweg wird zur Durchfahrt genutzt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird die Nutzung intensiviert. Die Erholungseignung nimmt unmerklich ab. Die Funktionalität der Verkehrswege wird nicht behindert. Der Abstand zum Gewerbegebiet im Westen ist groß genug, um keine negative beiderseitige Auswirkungen hervorzurufen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ist strukturarm und wirkt ausgeräumt.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Mit Fertigstellung der Bauten, Anlage der privaten Gärten und Umsetzung der Grünordnung wird sich das Gebiet in die Landschaft einfügen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

7.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt.

Auswirkung: Das Auftreten von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

7.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Mit steigender Versiegelung wird die Versickerung erschwert. Es werden Maßnahmen vorgesehen, um diese Effekte gering zu halten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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.

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

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen

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.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über den Unterangerweg und die Straße „Am Bahndamm“.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Gennach-Hühnerbach-Gruppe.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Ist dies nicht im ausreichenden Maße möglich, ist gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.

Das Plangebiet wird an die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Mauerstetten angeschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig zu versickern.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW AG. Diese wird am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden am Verfahren beteiligt.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion und die einschlägigen Normen und Vorschriften verwiesen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

Es wurde die der Gemeinde Mauerstetten zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Mauerstetten ,

Thomas Haag M.A.,
Architekt & Stadtplaner

Armin Holderried,
1. Bürgermeister