



GEMEINDE MAUERSTETTEN

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „RAINHARDSTAL“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

05.12.2024

Städtebaulicher Teil

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

Präambel

Die Gemeinde Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), 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, die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ der Gemeinde Mauerstetten als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2024 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.

Der Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 9 „Rainhardstal“ wird wie folgt geändert:

Die bisherigen Planteile werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen der 1. und 2. Änderung, als auch der Urfassung des Bebauungsplans durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen ersetzt.

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich der Fl.Nr. 423 der Gemeinde Mauerstetten.

§ 2 **Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 5 sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich ist eine Bebauung mit maximal II Vollgeschossen zulässig.

2.2 Dachgeschoßausbauten sind zulässig.

2.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sowie durch die überbaute Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.4 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Geltungsbereich wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

2.5 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

2.6 Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden zugelassen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Nutzungsschablone 1 mit 0,50 und in Nutzungsschablone 2 mit 0,60 festgesetzt.

Als Grundlage für die Berechnung der GRZ und GFZ soll die im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Flurnummer 423 herangezogen werden.

2.7 Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird) sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

2.8 Die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden.

3. Bauweise

- 3.1. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise laut § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO.
- 3.2. Ebenso gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser; Doppelhäuser)

4. Flächen für Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
- 4.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
- 4.3 Garagen müssen ein Satteldach erhalten, sofern sie nicht ohnehin ins Hauptgebäude einbezogen werden.
- 4.4 Nebenanlagen in Nutzungsschablone 1 dürfen abweichend auch mit einem Pultdach ausgeführt werden.
- 4.5 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden. Zwischen den Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

5. Gestalterische Festsetzungen

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.
In Nutzungsschablone 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 - 37° und in Nutzungsschablone 2 mit einer Neigung von 23 - 27° zulässig.
Für Nebenanlagen und Garagen in Nutzungsschablone 1 und 2 sind abweichend Satteldächer mit einer Dachneigung von 23-37° zulässig. Zudem dürfen Nebenanlagen in Nutzungsschablone 2 auch abweichen mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 3-10° ausgeführt werden, wobei ein Mindestabstand von mindestens 10m zum öffentlichen Grund einzuhalten ist.
Bei Anordnung von Dachgauben muss die Dachneigung mindestens 35° betragen.
- 5.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

- 5.3 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind an den Wohnhäusern unzulässig, an Betriebsgebäuden nur in Form von farblichen Schriftbändern zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen und dürfen nicht aufdringlich wirken. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dachständern sowie Lauf- und Blinklichtreklamen sind im WA grundsätzlich unzulässig.
- 5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.5 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden. Die Gebäudeform muss mindestens 1/5 länger als breit ausgebildet werden.
- 5.6 Die Giebelbreite darf 12,0 m nicht überschreiten.
- 5.7 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen - wie im Umfeld - in kupferroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind nicht zulässig.
- 5.8 Dacheinschnitte und schräge Dachflächenanschnitte sind nicht zugelassen.
- 5.9 Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von bis zu 50% der traufseitigen Gebäudebreite aufweisen, wobei dann die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 35° betragen muss. Gauben müssen zu der Gebäudekante einen Mindestabstand von 1,50 m erhalten. Die Eindeckung und Dachneigung ist der des Hauptdaches anzupassen.
- 5.10 Dunstrohre und andere Aufsätze sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.
- 5.11 Der Dachüberstand darf betragen:
- | | |
|-----------------|---------------|
| am Giebel: | 0,60 – 1,20 m |
| an der Traufe: | 0,80 – 1,20 m |
| bei den Gauben: | 0,15 – 0,20 m |
- Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
- 5.12 Dachflächen sind grundsätzlich rechteckig auszubilden.
- 5.13 Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
- 5.14 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig.
- 5.15 Die traufseitige Wandhöhe darf in Nutzungsschablone 1 max. 4,75m und in Nutzungsschablone 2 max. 5,80 m gemessen von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante betragen.

5.16 Die zulässige traufseitige Wandhöhe von Dachgauben und Quergiebeln in Nutzungsschablone 1 darf maximal 5,50m betragen.

6. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

6.1 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem, dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei, möglichst entlang der Traufe in die Dachhaut einzufügen.

7. Einzäunungen / Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:

a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.

b) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

c) Die Vorgartenfläche ist auf das Niveau der fertigen Straße anzugleichen.

d) Zur Grenze des Geltungsbereichs muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne Sockel anschließen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Garagenvorplätze darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

7.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holz- oder Metallzäune maximal 0,90 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Zwischen den Grundstücken sind neben Holzzäunen auch Drahtzäune mit dichter Vor- oder Hinterpflanzung bis 1,30 m Höhe zulässig.

Sichtschutzmatten und geschlossene Wände aller Art sind nicht zugelassen.

Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.

7.4 Sichtschutzwände für Terrassen an Gebäuden sind max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zulässig.

7.5 Einfriedungen mit Thuja/Scheinzypressen-Hecken, Nadelholzhecken sowie Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig.

7.6 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

7.7 Die Abfallbehälter müssen in den Gebäuden untergebracht werden. Es wird gewünscht, dass kompostierbare Garten- und Hausabfälle auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden. Deshalb ist auf dem Grundstück ein geeigneter Platz hierfür vorzuweisen.

8 Verkehrsflächen

8.1 Bei allen Grundstücksausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über Oberkante der Straße unzulässig.

9. Oberflächenwasser

9.1 Der durchgeführte Sickertest des Ingenieurbüros Dipl. Ing. Klaus Hollmann, Schreiben vom 16.10.2024, weist einen schwach sickerfähigen Untergrund mit einem k_f -Wert $< 10^{-5}$ m/sec auf. Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigte Flächen, ist auf dem Grundstück über großflächige Versickerungsanlagen zu versickern und darf nur mittels Notüberlauf und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Niederschlagsspitzen sind auf dem Grundstück zu puffern und ebenfalls nur gedrosselt über einen Notüberlauf in den Mischwasserkanal einzuleiten.

9.2 Flächen, auf denen bei einer Versickerung mit der Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen ist, müssen an das Kanalnetz (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde angeschlossen werden, (z. B. Waschplätze, Fahrbahnen, Umschlagplätze). Ggf. mit einem vorgeschalteten Leichtflüssigkeitsabscheider.

10. Grünordnung

10.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Vegetationsfreie, sog. Schottergärten sind unzulässig.

10.2 Bäume und Sträucher

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 Hinweise) in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

10.3 Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Schotterrasen) auszubilden.

11. Schaufenster, Werbeanlagen

11.1 Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m² zulässig. Schaufenster sind in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.

11.2 Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muss mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein.

11.3 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Großflächige Werbeanlagen sowie Pylonen werden ausgeschlossen. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

12. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

§ 3 Hinweise

1. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
2. 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.
3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
4. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
5. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

Beispielliste

Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche*
------------------	------------

Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurenette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene , Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

Heimische Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujaen sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

6. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern zu dulden.
7. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen, Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung und Drosselüberlauf in den Mischwasserkanal

8. Den Straßengrundstücken und deren Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

9. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

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

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Mauerstetten,

Manfred Höbel
Zweiter Bürgermeister