# SATZUNG

**der Gemeinde Mauerstetten**
**für den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Unteranger II" und**
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Unteranger" mit integriertem Grünordnungsplan**
**vom 29.03.2007**

Aufgrund
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in
Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) der
Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
erlässt die Gemeinde Mauerstetten folgende Satzung:

**§ 1**
**Räumlicher Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan Nr.17 „Am Unteranger II" umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha eine Teilfläche des Grundstücks 884 der Gemarkung Mauerstetten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich das Flurstück Nr. 882/6, das dem Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Unteranger" entspricht.
Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Unteranger" gilt die zum ursprünglichen Bebauungsplan beschlossene Satzung vom 19.03.1999 mit der 1. Änderung vom 26.01.2000.

**§ 2**
**Bestandteile der Satzung**
Der Bebauungsplan Nr. 17 „Am Unteranger II" besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil (Planzeichnung) und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 29.03.2007. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.03.2007. beigefügt.

**§ 3**
**In-Kraft-Treten**
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Unteranger" sowie der Bebauungsplan Nr.17 „Am Unteranger II" treten gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mauerstetten, 5. April 2007
GEMEINDE MAUERSTETTEN

Alexander Müller,
1. Bürgermeister

# Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Unteranger II" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch

## A Rechtsgrundlagen

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.09.2006 (BGBl. I S. 2099). |
| 2. | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). |
| 3. | Planzeichenverordnung | (PlanzV - 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). |
| 4. | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBI. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 10.03.2006 (GVBI. 5. 120). |
| 5. Bayerisches Naturschutzgesetz | | (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBI. S. 2), |
| 6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2005 (GVBI. S. 665). |

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# B Planungsrechtliche Festsetzungen

*1. Art der baulichen Nutzung*

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Baugebiet sind nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.

1.3 Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück nur eine Wohnung zugelassen. Die Wohnung ist gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet in den Gewerbebetrieb zu integrieren.

1.4 Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise und bis zu einer Verkaufsfläche von 700m$^2$ mit nachfolgenden Einschränkungen zugelassen werden:

a) die **höchstzulässige Verkaufsfläche** beträgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **insgesamt 1400m$^2$,** wobei der **Anteil der zentrenrelevanten Sortimente insgesamt 300m$^2$** betragen darf, (siehe D Hinweis Ziff. 6).

b) Als **Hauptsortimente** sind nur zulässig

Holz- und Holzmaterialien
Bauelemente und Baustoffe, Fliesen, Bodenbeläge
Campingartikel
Kfz und Zubehör
Motorräder
Landmaschinen und Zubehör
Möbel, Büro- und Küchenmöbel
Herde und Öfen
Eisenwaren
Farben
Fliesen
Bodenbeläge
Pflanzen sowie Pflanzen- und Gartenzubehör
Elektro-/Elektronikwaren - weiße Ware (Gebrauchswaren)
und braune Ware (Unterhaltungselektronik)
Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel
Schuhe
Bekleidung
Sportartikel und -bekleidung
als zentralrelevant gelten hierbei Elektro/Elektronikwaren
(braune Ware = Unterhaltungselektronik), Haushaltswaren, Nahrungs- und

Genussmittel, Schuhe, Bekleidung sowie Sportartikel und -bekleidung.

c) nicht zu Hauptsortimenten zählende Randsortimente sind nur bis max. 5% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.5 Nicht zugelassen sind

1.5.1 Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

1.5.2 Schrottverarbeitende (inkl. Elektroschrott) und schrottlagernde Betriebe

1.5.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 18.08.1984).

1.6 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die die Wasserversorgung der Gemeinde Mauerstetten nicht über das rechtlich zulässige Maß beeinträchtigen. Zur Einstufung der zulässigen Betriebe bedarf es der vorherigen fachlichen Begutachtung durch ein Ingenieurbüro oder dem Wasserzweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe.

2. *Maß der baulichen Nutzung*

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch Geschosszahlen, maximale Wand- und Firsthöhen, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen **Grundflächenzahlen** von **0,5 für Gebäude** und **0,75 für alle befestigten Flächen,** einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
Der § 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

2.3 Die **Wandhöhe** an der Traufseite der baulichen Anlagen darf höchstens **8,0m** gemessen bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand betragen.
Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für technische Anlagen, Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die **Firsthöhe** darf **höchstens 12,00m,** gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss betragen.

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußboden darf max. 20cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Grundstücksmitte.

*3. Bauweise*

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

*4. Garagen und Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

4.1 Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

4.2 Garagen sind mind. 5,0m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.3 Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

4.3.1 2 Stellplätze pro Betriebsleiterwohnung
4.3.2 1 Stellplatz pro 30-40m$^2$ Nettonutzfläche bei Büro- und Verwaltungsräumen, jedoch mind. 1 Stellplatz je Einzelbüro.
4.3.3 1 Stellplatz pro 30-40m$^2$ Nettoverkaufsfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, jedoch mind. 1 Stellplatz je Laden.
4.3.4 1 Stellplatz pro 50-70m$^2$ Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Gewerbebetrieben.
4.3.5 1 Stellplatz pro 80-100m$^2$ Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Lagerräumen bzw. Lagerplätzen.

*5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 BauGB)*

Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 8,0m zugelassen.

6. *Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)*

6.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden.
Wegen der von Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

6.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen L/B/H 1,0/0,35/1,20 zu gestatten.

*7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

7.1 Die **öffentliche Grünfläche** an der Südgrenze des Geltungsbereichs wird als **„Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung"** festgesetzt. Sie grenzt an die ökologisch wertvollen Böschungen des ehemaligen Bahndamms (heutiger Rad- und Wanderweg) an, die als Biotopvernetzungsband von regionaler Bedeutung sind. Um das Entwicklungspotenzial als magere und trockene Standorte zu fördern und zu erweitern, sind auf möglichst humusarmem Standort Sträucher der **Artenliste** 4 (siehe Hinweise) punktuell in kleineren Gruppen zu pflanzen (Gehölzanteil auf der Fläche etwa ein Drittel). Die Krautschicht ist der Sukzession zu überlassen. Die Breite dieser Ortsrandeingrünung wird mit 12,50 m festgesetzt. Der Flächenumfang beträgt 0,10 ha und ist als interne Fläche für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anrechenbar (siehe Ausführungen zur Eingriffsregelung im Umweltbericht).
Es darf keinerlei Beeinträchtigung durch Stellplätze, Lagerplätze, Feuerwehrumfahrt usw. entstehen. Die Flächen sollen insbesondere nach naturhaushaltlichen Gesichtspunkten, d. h. ohne Dünger oder Pestizideinsatz bewirtschaftet werden.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 0,21 ha wird auf der externen Fläche vom Flurstück 407/0, Gemarkung Mauerstetten, vom Ökokonto abgebucht.

7.2 Die nördliche, 12,50 m breite öffentliche und zweimal 5 m breite **private Grünfläche** ist die Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünachse des Kaufbeurer Gewerbegebiets „Am Ring". Die Gehölzpflanzungen haben als dichte Heckenpflanzungen zu erfolgen. Die Arten sind der **Artenliste 1 und 2** (siehe Hinweise) zu entnehmen.

7.3 **Die private Durchgrünung zum Gewerbegebiet der Stadt Kaufbeuren** (entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs) hat auf 10 m Breite mit Feldgehölz- und Heckenbepflanzung in größeren Gruppen gemäß der **Artenliste 1 und 2** (siehe Hinweise) zu erfolgen mit einem Gehölzanteil an der Gesamtfläche von ca. zwei Drittel. Zur Modellierung einer max. 0,50 m hohen Böschung kann der aus dem Baugebiet anfallende Bodenaushub verwendet werden. Die Krautschicht ist als blütenreiche, artenreiche Vegetation auf humusarmem Bodensubstrat zu entwickeln.

7.4 **Stellplatzanlagen** sind durch Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher in Gruppen von max. fünf Stellplätzen zu gliedern. Es ist ein Baum nach **Artenliste 1** für fünf Stellplätze zu pflanzen. Die Randbereiche sind mit Pflanzstreifen aus **Artenliste 1 und 2** (siehe Hinweise) einzupflanzen.

7.5 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen.

7.5.1 **Umfahrten** für Feuerwehr, Stell- und Lagerplätze dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit sog. „Öko-Pflaster „ auszubilden.

7.5.2 **Ladezone bzw. Fahrbahnbereiche** können versiegelt werden, wenn die Versiegelung nachweislich unbedingt notwendig ist und die Abmessungen auf das tatsächliche Erforderliche reduziert sind.

7.6 Der 3m breite Streifen des Straßenbegleitgrüns ist mit Bäumen und Sträuchern der **Artenliste 1** (siehe Hinweise) zu bepflanzen.

7.7 **Fassaden** sind in geeigneter Lage nach Artenliste 3 flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

7.8 Die zu pflanzenden **Gehölze** sind insbesondere aus den in den Hinweisen aufgeführten Artenlisten auszuwählen.

7.9 Extensive Dachbegrünung wird zugelassen und ausdrücklich empfohlen.

*8. Immissionsschutz*

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet wird als höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel folgender Wert festgesetzt:

**„nachts LWA" = 50 dB(A)/m2"**

8.1 Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer 149b der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AIIMBI. S. 117 über den Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist zu beachten.
Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA" nicht überschreiten. Bei lärmintensiven Betrieben mit Nachtarbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungsspegel LWA" nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

Immissionsort ist das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 875/8 der Gemarkung Mauerstetten, am Mühlweg in etwa 500m Entfernung. Für die Schallausbreitungsrechnung sind die VDI-Norm 2714 und VDI-Norm 2720 zu verwenden.

9. *Oberflächenwasser*

9.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Niederschlagswässer sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück z. B. in auszubildenden Regenwasserversickerungsmulden zu versickern.

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.

# C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

***1.*** *Gestaltung der Gebäude*

Gestaltung von Gewerbebauten
Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind zugelassen:

1.1 Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtbreite von 15,0 m wird von 20° bis zu 26° Grad festgelegt. Als Dachform sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° Grad Dachneigung erhalten.

1.2 Die Firstrichtung und Gebäudeanordnung ist senkrecht oder parallel zu den Erschließungsstraßen zu richten.

1.3 Bei Wandteilen über 40 m Länge entlang öffentlicher Straßen muss eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

1.4 Offene Lagerhallen müssen an 3 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

1.5 Oberlichter sind geordnet und zusammengefasst zu gestalten.

2. *Werbeanlagen*

2.1 Werbeanlagen müssen den Gebäuden direkt zugeordnet sein, freistehende Anlagen sind nicht zugelassen.

2.2 Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild nachteilig beeinflusst, ist zu vermeiden.

2.3 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist hinsichtlich Stärke und Höhe (nur Erdgeschossbereich) auf das Notwendige zu reduzieren. Es dürfen nur unauffällige Farben verwendet werden.

2.4 Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

3. *Aufschüttungen und Abgrabungen*

3.1 Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

3.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern, ohne Sockel und ohne künstliche Böschung anschließen.

3.3 Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Regenwassersickerungsmulden sind zugelassen.

3.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, soweit die Abgrabung und die Freilegung nur im geringem Ausmaß erfolgt und nicht von der Erschließungsstraße aus eingesehen werden kann.

4. *Einfriedungen*

4.1 Als Einfriedungen im Gewerbegebiet sind zulässig:

4.1.1 Einfriedungen als Staketenzäune und dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis max. 2,00 m Höhe sind zulässig.

4.1.2 Pfeiler für Gartentüren und -tore dürfen nur in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

4.1.3 Zäune nach Ziffer 4.1.1 im Straßenbereich sind mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2 Bei Nachweis der sicherheitstechnischen Erforderlichkeit kann die Höhe von Maschendrahtzäunen bis max. 2,20 m erhöht werden.

4.3 Einfriedungen aus lebenden Hecken oder der Verzicht auf Einfriedung wird empfohlen.

4.4 Zäune sind sockelfrei anzulegen. Um Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu gewährleisten, ist bei der Errichtung von Zäunen ein Abstand zum Boden von mind. 10 cm einzuhalten.

5. *Antennen / Satellitenspiegel / Sonnenkollektoren / Fotovoltaikanlagen*

Die Anlage von Antennen, Satellitenspiegeln, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig, muss sich aber nach Anzahl und Größe auf das unbedingt notwendige Maß beschränken.

## D Hinweise

1. Bodendenkmalfunde

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, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Auf die §§(1) und 8(2) Denkmalschutzgesetz wird ausdrücklich verwiesen.

2. Abfallentsorgung

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

3. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

4. Grundwasser, Dränageleitung

Die Bauherren haben eigenverantwortlich die Untergrundverhältnisse zu erkunden und ggf. Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grundwasser in die Gebäude verhindern. Es wird deshalb bei Bedarf empfohlen, die Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstigen tiefliegenden Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

5. Bauvollzug

5.1 Die festgelegten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen.

5.2 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem kombinierten Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan (M = 1:200), 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 Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

5.3 Der Freiflächengestaltungsplan beinhaltet mindestens:

5.3.1 Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
5.3.2 (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
5.3.3 Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart darzustellen.
5.3.4 Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
5.3.5 Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

## 6. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

(Stand Oktober 1995)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Schuhe, Orthopädie
- Sportbekleidung und Sportartikel
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Photogeräte, Videogeräte, Photowaren u. ä.
- Musikalienhandel, Tonträger
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik
- Heimcomputer und Zubehör
- Beleuchtungskörper

Alle sonstigen Sortimente sind nicht zentralrelevant. Hierzu zählen insbesondere:

- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtung, -ausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Herde, Öfen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.
- Rasenmäher
- Campingartikel
- Kfz und Zubehör
- Motorräder und Zubehör
- Boote und Zubehör

7. Die **Gehölze** sind insbesondere aus folgenden Arten auszuwählen

**Artenliste 1**

Heimische B ä u m e I. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |

**Artenliste 2**

Heimische B ä u m e II. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Palmweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Heimische Großsträucher und Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Comus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Ribes uva-cispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa multiflora | Vielblütige Rose |
| Salix spec. | Weiden-Arten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

**Artenliste 3**

Kletterpflanzen

| | |
|---|---|
| Clematis montana rubra | Clematis |
| Polygonum aubertii | Knöterich |
| Lonicera caprifolium | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

**Artenliste 4**

| Sträucher der trockenen Standorte | |
|---|---|
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

# E Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf mit Ausnahme der Ziff. 1 gilt sowohl für die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Unteranger", als auch für den
Bebauungsplan Nr. 17 „Am Unteranger II".

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet Nr. 17 „Am Unteranger II" erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 27.07.2006.
Der Beschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Unteranger" erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.12.2006.

## 2. Frühzeitige Behördenbeteiligung / Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand durch Anschreiben an das Landratsamt Ostallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten am 21.09.2006 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand durch Aushang der Gemeinde Mauerstetten ab 22.01.2007 statt, mit dem Hinweis, dass die Planerörterung mit einem sachkundigen Vertreter der Gemeinde am 01.02.2007 während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus möglich ist.

## 3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern §4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 12.02.2007 bis zum 16.03.2007 statt.

Liste der beteiligten TOB und Nachbargemeinden (siehe in der Begründung Ziff. 7).

## 4. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 26.10.2006 wurde der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.02.2007 bis 16.03.2007 statt.

## 5. Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Unteranger" sowie der Bebauungsplan Nr.17 „Am Unteranger II" einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 29.03.2007 wurde in der Gemeinderatssitzung am 29.03.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan „Am Unteranger II" bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt:

Gemeinde Mauerstetten, den 05. April 2007

Müller, 1. Bürgermeister

Siegel

7. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahren wurde am 12.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Am Unteranger II" mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil, Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung der Umweltbelange zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.