



GEMEINDE MAUERSTETTEN

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„UNTERANGER II“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

08.11.2023
27.06.2024

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

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

Präambel

Die Gemeinde Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2023 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Unteranger II“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Unteranger II“, der Gemeinde Mauerstetten vom 05.07.2007 zuletzt geändert am 23.04.2015 wird wie folgt geändert:

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 14 Unteranger wird ebenfalls in Teilbereichen durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 Unteranger II ersetzt.

Für den Geltungsbereich der Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen ersetzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 884, 884/6 Teilfläche, 884/21, 884/13, 884/14, 884/15, 884/16, 884/17, 884/23 und 884/26 der Gemarkung Mauerstetten.

§ 2 Festsetzungen durch Text

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 700 m² mit nachfolgenden Einschränkungen zugelassen werden:

a) die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 1400 m², wobei der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente insgesamt 300 m² betragen darf, (siehe D Hinweis Ziff. 6).

b) Als Hauptsortimente sind nur zulässig

Holz- und Holzmaterialien
Baulemente 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 Geschosshöhen, maximale Wand- und Firsthöhen, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung in Nutzungsschablone 1 eingetragene Grundflächenzahl von 0,50 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.

Die in der Bebauungsplanzeichnung in Nutzungsschablone 2 eingetragene Grundflächenzahl von 0,60 für Gebäude und 0,80 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

2.3 Die Geschossflächenzahl wird in Nutzungsschablone 1 mit 1,0 festgesetzt

2.4 In Nutzungsschablone 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

2.5 Die Wandhöhe der Nutzungsschablone 1 an der Traufseite der baulichen Anlagen darf höchstens 8,0 m gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand betragen. Die Firsthöhe in Nutzungsschablone 1 darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses betragen.

Die Wandhöhe der Nutzungsschablone 2 an der Traufseite der baulichen Anlagen darf höchstens 11,0 m gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand betragen. Die Firsthöhe in Nutzungsschablone 2 darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses betragen.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten 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 Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 20 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen zur anliegenden Grenze der Erschließungsstraße.

3. Bauweise

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

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

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grenzgaragen, Stellplätze und Nebengebäude an der Grenze zum öffentlichen Grund unzulässig. Diese müssen einen Grenzabstand von 5,0 m einhalten. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.2 Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Mauerstetten in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

5. Verkehrsflächen

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

6. Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude

Gestaltung von Gewerbebauten

Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind zugelassen:

6.1 Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtbreite von 15,0 m wird von 18° bis zu 26° festgelegt. Als Dachform sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 7° Dachneigung erhalten.

- 6.2 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.
- 6.3 Offene Lagerhallen müssen an 3 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.
- 6.4 Oberlichter sind geordnet und zusammengefasst zu gestalten. Die Länge der Oberlichter darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Zu den Außenwänden ist ein Abstand von mindestens 2,0m einzuhalten.
- 6.5 Technische Einrichtungen/ Anlagen der Gebäudetechnik auf Satteldächern sind unzulässig. Diese zusammengefasst zu installieren und mit mindestens 2,0 Abstand zur jeweiligen Außenwand zu installieren.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Umfang ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Flurnummer 884. Die Neumodellierung des Geländes erfolgt in diesem Bereich nach den im Planteil dargestellten Höhen. Zurückhaltende Bodenmodellierungen zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 7.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne Sockel anschließen.

8. Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 7 3 BauGB)

- 8.1 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.
- 8.2 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.

9. Grünordnung

- 9.1 Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Die private Grünfläche ist zu mindestens 75 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Der Anteil der Bäume an

dem Gehölzbestand beträgt mindestens 20 %. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

9.2 Öffentliche Grünfläche (Begleitgrün)

Die öffentliche Grünfläche (Begleitgrün) ist als artenreiches Grasland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Im Bereich der Flurstücke 884, 884/6 und 884/26, Gemarkung Mauerstetten ist als Ortsrandeingrünung eine 12 m breite Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Zulässig ist nur die Verwendung von autochtonem Pflanzgut. Mindestens 75 % der Fläche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume an dem Gehölzbestand beträgt mindestens 20 %. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

9.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 28.420 Wertpunkten auf dem Flurstück 268, Gemarkung Bronnen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

10. Stellplätze

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

10.2 Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher in Gruppen von max. elf Stellplätzen zu gliedern.

11. Einfriedungen

11.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen sind nur auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Grün- und Ausgleichsflächen zulässig. Im Übrigen müssen alle Einfriedungen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Mauern und geschlossene Sichtschutzelemente sind unzulässig.

12. Werbeanlagen

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

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

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.

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

13. 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.

14. Immissionsschutz

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

$$\text{„nachts LWA“} = 50 \text{ dB(A)lm}^2$$

~~14.1 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, AllMBI. 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 Nacharbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 500 m Entfernung. Für die Schallausbreitungsrechnung sind die VDI-Norm 2714 und VDI-Norm 2720 zu verwenden.~~

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche 01 und 02

tags $L_{EK} = 63$ dB(A)

nachts $L_{EK} = 53$ dB(A)

Teilfläche 03

tags $L_{EK} = 58$ dB(A)

nachts $L_{EK} = 38$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen. Dies ist die im Plan blau umrandete Fläche.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

15. Oberflächenwasser

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

15.2 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.

§ 3 Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

1.2 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, 66672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

2. 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).

3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

4. Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

5. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (19070_gew_gu01_v1) vom 10.10.2019 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

6. Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Emissionskontingente LEK nachweist.
7. Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.
8. Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
9. Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:
 - a) Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - DIN 14090
 - b) Öffentliche Flächen
 - c) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
 - d) Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
 - e) Bebauung
 - f) Planzeichen
10. Von einer Bebaubarkeit des Plangelandes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers vorzunehmen und soweit erforderlich den Keller mit einer grundwasserdichten Wanne auszubilden. Nachdem mit Hangwasser zu rechnen ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Rigole oder Trockengraben mit kleinem Teich).
11. 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
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren 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

12. Grünordnung

Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *
- Betula pendula (Birke) *
- Carpinus betulus (Hainbuche) *

Fagus sylvatica (Buche) *
Prunus avium (Vogelkirsche) *
Quercus robur (Stieleiche) *
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde) *

Die mit * gekennzeichneten Baumarten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:

zu pflanzende Einzelbäume: Solitär oder Hochstamm, mind. 2 xv. mit Ballen, STU 14 bis 16 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Ackerrose)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

13. Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

14. Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

15. 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.

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

17. Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird empfohlen das Baugebiet mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten und diese in der Nacht auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

18. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

18.1 Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

18.2 Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten *nachts entstehen*.

19. Wasserwirtschaftliche Hinweise

19.1 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

19.2 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!

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

19.4 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.

19.5 Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, 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. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister