



GEMEINDE ROßHAUPTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „WESTLICH DER AUGSBURGER STRAßE“

TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung:

14.02.2024

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

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

Die Gemeinde Roßhaupten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 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, den Bebauungsplans Nr. 14 „Westlich der Augsburgener Straße“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil), der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung in der Fassung von 00.00.2024, mit Umweltbericht, der Lufthygienischen Untersuchung vom 26.11.2023 und der Schalltechnischen Untersuchung vom 25.11.2023.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Zulässig sind:
die nach § 5 Abs. 2 genannten Betriebe und Einrichtungen
- 2.3 Unzulässig sind
die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2, sowie Agglomerationen für Einzelhandelsgroßprojekte

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Vollgeschoße und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50 % für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden, jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.

- 3.3 Die max. Wandhöhe ist verbindlich in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des festgesetzten fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die Höhe Oberkante des festgesetzten fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird durch eine absolute Höhenangabe ü.NN in der Planzeichnung festgesetzt.

Für untergeordnete Nebengebäude und technische Aufbauten wie Aufzugschacht, Abluftanlagen, Siloanlagen oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude und technischen Aufbauten müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

§ 4 Bauweise

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 4.3 Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

§ 5 Garagen, Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebengebäude

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in Gebäude zu integrieren oder anzubauen. Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,0 m betragen.
- 5.2 Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten privaten Grünflächen.
- 5.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl ausnahmslos auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

§ 6 **Gestaltung der Gebäude**

- 6.1 Im Geltungsbereich wird eine Dachneigung von 16° bis 22° Grad festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen ist auch ein fachgerecht begrüntes Flachdach zulässig.
- 6.2 Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.
- 6.3 Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.
- 6.4 Quergiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,3 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Quergiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten und muss mindestens einen Versatz zur Außenwand von 1,50 m einhalten. Für die Wandhöhe des Quergiebels wird eine Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt.
- 6.5 Zwerchgiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als ein Drittel der Gebäudelänge. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,3 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten. Für die Wandhöhe des Zwerchgiebels wird eine Wandhöhe von 8,20 m festgesetzt.
- 6.6 Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 Gebäudekörper über 20 m Länge sind zu gliedern.
- 6.8 Außenwandflächen sind zu verputzen, mit einer Holzschalung oder mit nicht reflektierendem Verkleidungsmaterial zu verkleiden, Für die Farbgebung sind nur Anstriche oder Materialien in gedämpften Erdfarben (Grau, grün, braun) oder weiß zulässig. Andere Farben dürfen nur an untergeordneten Bauteilen (Türen, Fenster etc.) verwendet werden. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.
- 6.9 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.
- 6.10 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 7 Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Hiervon abweichend ist pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von max. 3,0 m im Gebäudeeingang oder Zufahrtsbereich zulässig.
- 7.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses angebracht sein.
- Sie dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Senkrechte Fahnen- und Kletterschriften, blinkende, und bewegliche Werbeanlagen, sind unzulässig.
- 7.3 Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 7.5 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 07.00 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.
- 7.6 Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen sind sockellose Zäune in transparenter Ausführung (Maschendraht, Stabgitter, etc.) bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Gelände einhalten.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Umfang ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Zurückhaltende Bodenmodellierungen zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 9.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne Sockel anschließen.
- 9.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

- 9.4 Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018] und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LA-GA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.

§ 10 Oberflächenwasser

- 10.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Der Nachweis hierüber ist mittels eines Entwässerungseingabeplanes im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

§ 11 Festsetzungen der Grünordnung

- 11.1 Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten.
- 11.2 Stellplätze
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.
- 11.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 3.204 m² auf Flurstück 1958, Gemarkung Roßhaupten. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

§ 12 Hinweise

- 12.1 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.

- 12.2 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.
- 12.3 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).
- 12.4 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- 12.5 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.
- 12.6 Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Büro emplan (2023 1636) vom 25.11.2023 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.
- 12.7 Die vorliegende lufthygienische Untersuchung des Büro emplan (2023 1636) vom 26.11.2023 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.
- 12.8 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.
- 12.9 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.
- 12.10 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

12.10 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 wild abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Rigole oder Trockengraben mit kleinem Teich).

12.11 Pflanzliste:

Als standortgerechte und heimische Gehölze können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, StU mindestens 12-14 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: 3 x vmB, Hochstamm, StU mindestens 12-14

Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Obstbäume: Mindestqualität: Stammbusch oder Hochstamm

Sträucher: Mindestqualität: 3-5 Triebe, 100-150 cm,

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fremdländische Gehölze (z. B. Thujaarten) sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

12.12 Schutz bestehender Gehölze

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12.13 Zum Schutz der beiden Laubbäume auf dem Nachbargrundstück Flurnummer 422/1, Gemarkung Roßhaupten sind während der Bauphase Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen) vorzusehen. Insbesondere ist ein Wurzelvorhang in dem im Umweltbericht gekennzeichneten Bereich vorzusehen.

**§ 13
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Roßhaupten,

Thomas Pihusch
1. Bürgermeister