



# **GEMEINDE ROßHAUPTEN**

## **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „SONNENSTRAßE“**

### **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
geändert  
geändert  
Endfertigung:

**19.10.2022**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto: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](mailto:mail@buero-u-plan.de)

Die Gemeinde Roßhaupten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom .2022 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, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sonnenstraße“ als Satzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt den Teilbereich der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplans „Sonnenstraße“ zur Gänze.

# 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) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 00.00.2022

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke der Fl.Nrn. 48, 48/1, 50, 51, 52, 424/7, 431/5, 431/7, 431/8, 431/9, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13, 431/14, 431/16, 431/17, 431/19, 421/20, 618/5, 618/15, 618/16, 618/17, 618/18, 618/19, 618/23, 618/24, 618/25, 618/26, 618/27, 618/28, 618/29, 618/30 und 618/36, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 50/2, 50/3, 424/6, 431/1, 618/3, und 618/34.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird im Abschnitt WA I mit 4,50 m, im Bereich WA II mit 6,60 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

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

Bei Bestandsgebäuden zählt die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Diese ist bei Erweiterungs- oder Ersatzbauten heranzuziehen.

### §4

#### Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
3. Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

### § 5

#### Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf 500 m<sup>2</sup> sowie für Doppelhäuser auf 275 m<sup>2</sup> je Haushälfte festgesetzt.

### § 6

#### Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Nebengebäuden und Garagen parallel zur öffentlichen Straße hin ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
3. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
4. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
5. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird gemessen an der Wohnfläche pro Wohnung wie folgt festgelegt: bis einschl. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.  
Ab der vierten Wohneinheit sind die Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten, wobei 30% der notwendigen Stellplätze als oberirdische Besucherstellplätze herzustellen sind.  
Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

## § 7

### Gestaltung der Gebäude

1. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird eine Dachneigung von 22<sup>0</sup> bis 26<sup>0</sup> Grad im Bereich der Nutzungsschablone 2 von 30<sup>0</sup> – 35<sup>0</sup> Grad festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen ist auch ein fachgerecht begrüntes Flachdach zulässig.
2. Der Dachüberstand beträgt bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite min. 0,80 m, bei Garagen und Nebengebäuden min. 0,40 m.
3. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen des Obergeschosses zulässig. Reine Holzhäuser sind ebenfalls zulässig.
4. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
5. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
6. Dachgauben sind zulässig. Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gaubenbreite bei SchlepPGAuben ist auf 50 % der traufseitigen Wandlänge, jedoch max. 4,50 m Breite zu begrenzen. Dachgauben müssen voneinander einen Mindestabstand von 1,20m (gemessen an den Außenmaßen der größten betroffenen Gaube) einhalten. Das oberste Konstruktionsteil der Dachgaube (z.B. First) muss zum First des Hauptdaches mindestens 0,3 m tiefer liegen.  
Gauben und SchlepPGAuben sind nur ohne Unterbrechung der Traufe des Vordachs zulässig.

7. Quergiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Gebäudelänge. 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 gilt die festgesetzte Wandhöhe des Hauptgebäudes mit 4,50 m (Nutzungsschablone I) bzw. 6,60 m (Nutzungsschablone II).
8. 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 im Bereich der Nutzungsschablone I 4,90 m, im Bereich der Nutzungsschablone II 6,60 m festgesetzt.
9. Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pultdächer zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt.
10. Materialien/ Farben für die Dachdeckung:  
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.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

## § 8 Einfriedungen

1. Soweit Einfriedungen an die freie Landschaft grenzen oder darauf einwirken, sind sie mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dicht einzupflanzen.
2. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Pfeiler bis zu einer Breite von max. 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung ausgebildet werden.
3. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

## § 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

## § 11 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Pflanzgebote:  
Auf den Baugrundstücken ist außerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht über- oder unterbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Mindestens 15 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen. Die sonstigen, nicht befestigten Flächen sind zu begrünen.
2. Freiflächengestaltungsplan:  
Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.
3. Einfriedungen:  
Einfriedungen dürfen nicht höher als 1 Meter sein.
4. Die Anlage von Schottergärten mit weniger als 75% Pflanzenbedeckung ist unzulässig.
5. Die Eingrünungsmaßnahmen haben binnen 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen.
6. 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## § 12 Immissionsschutz

1. Im Bereich bis zu 50,00 m Entfernung östlich der Reichenbergstraße sind alle Wohnteile in Massivbauweise auszuführen. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind soweit möglich, nach den abgewandten Seiten zu orientieren, ansonsten sind Schallschutzfenster erforderlich. Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist auf ausreichenden Lärmschutz zu achten (Dachaufbau mit Lärmschutzmaßnahmen).
2. Ausnahmsweise können dabei zu Lärmschutzzwecken vor Aufenthaltsräumen auch Vorbauten, wie z. B. Wintergärten, angebracht werden, soweit die Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume gewährleistet ist.

## § 13 Energieversorgung

Für Baupläne von Gebäuden, die in den Schutzstreifen der 110 kV-Leitung hineinragen, ist die Stellungnahme des Allgäuer Überlandwerkes (AÜN) einzuholen.

## § 14 Grund- und Oberflächenwasser

Dränagen zur Baugrundentwässerung dürfen allenfalls an den Regenwasserkanal, jedoch nicht an einen Schmutz- oder Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Anschlüsse sind vor Verfüllung der Gemeinde anzuzeigen.

## § 15 Hinweise

1. 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 gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

## 2. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.

## 3. 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 Grund-*



*stücks 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.“*

#### 4. 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.

#### 5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 6. Überflutung infolge von Starkregen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 7. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

## § 16

### **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sonnenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Roßhaupten,

Thomas Pihusch  
1. Bürgermeister