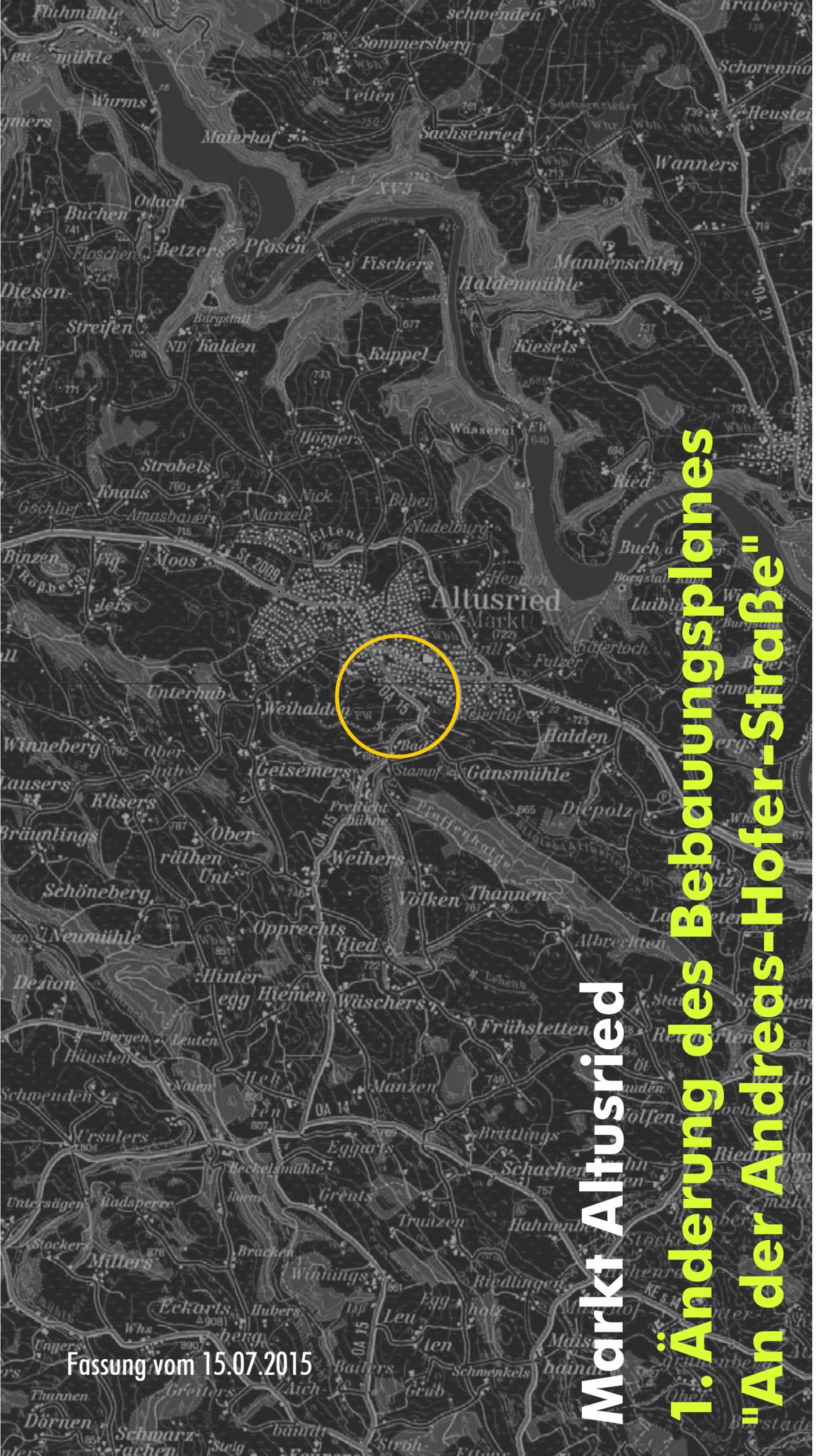


Fassung vom 15.07.2015

Markt Altusried

1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	19
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	24
5	Hinweise und Zeichenerklärung	25
6	Satzung	31
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	49
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
10	Begründung – Sonstiges	63
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	66
12	Begründung – Bilddokumentation	67
13	Verfahrensvermerke	69

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

WA**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

MI₁**Mischgebiet 1**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6-8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

MI₂**Mischgebiet 2**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügensstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.6 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,50 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Höhe von Werbeanlagen in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂)

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.9 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Überirdische Garagen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen nicht zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sind bis zu 15 oberirdische Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Tiefgaragen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 14 m² Grundfläche und max. 2,75 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.16 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.17



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

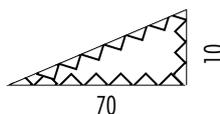
2.18



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen ist die Bebauung mit Wohngebäuden nicht zulässig. Eine Nutzung als Außenwohnbereich (z.B. Gartenhaus) ist nicht zulässig. Zulässig sind nur Nebenanlagen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Stellplätze und deren Zufahrt, Geräteschuppen) sowie unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Tiefgarage).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

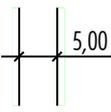
2.19



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.20  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Versorgungstreifen, Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Ausgenommen von der Festsetzung sind die Berechtigten des "Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes 2" in dessen Bereich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.26 **Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser (öffentliche und private Dach- und Hofflächen) ist in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde Altusried zu leiten und über den Regenrückhaltebereich in der südlichen Grünfläche in die "Koppach" einzuleiten. Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete

ist unzulässig. Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

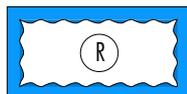
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Sickerschächte und Rigolen sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27



Regenrückhaltebereich; Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen; der Bereich ist als naturnaher Retentionstümpel mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Er ist mit einer artenreichen Hochstaudenflur sowie standorttypischen Gehölzen durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Dazu sind die Randbereiche des Tümpels zu etwa zwei Dritteln einer einschürigen Herbstmahd mit Abtransport des Mahlguts zu unterziehen und zu einem Drittel dem natürlich aufkommenden Gehölzaufwuchs zu überlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Die öffentlichen Grünflächen sind in den gehölzfreien Bereichen durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzungen im südlichen Bereich der Fläche sind so anzuordnen, dass der Blickbezug entlang der Koppach (Höll- und Stigisbach) weiterhin gewährleistet ist. Der Retentionsbereich ist naturnah zu gestalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 (MI₁ und MI₂)

Im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 (MI₁ und MI₂) sind bauliche Eingriffe in den Untergrund bis zu einer maximalen Eingriffstiefe von 5,00 m vom bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Tiefere Eingriffe sind nicht zulässig.

Tiefgründungen, Tiefbrunnen und Tiefenbohrungen (z.B. für Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen) sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Ver- und Ent-sorgungsträgers; der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflan-zung freizuhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 274/16, 274/23, 274/24, 274/25, 274/26 ("Un-tere Schulstraße 1, 3, 5, 7, 9"), der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bun-des-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fenster der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nur innerhalb der Nordwest-, West-, Süd- und Südostfassaden untergebracht werden.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen ent-sprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend di-mensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mecha-nisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) aus-gestattet werden, welche eine Mindest-Luftwechselrate von 0,5 pro Stunde sicher stellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bun-des-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

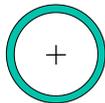
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der zum Schlafen be-stimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf

die den Schallquellen (Fußweg, Parkplatz Freilichtbühne) abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Als abgewandt gilt eine Gebäudeseite dann, wenn der Normalenvektor der Gebäudeseite im Quadranten zwischen Norden und Osten liegt.

- An den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten sind nur feststehende, ausschließlich zu Reinigungszwecken öffnende Fenster bei zum Schlafen bestimmten Räumen zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, welche eine Mindest-Luftwechselrate von 0,5 pro Stunde sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

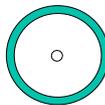
2.37



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.41 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>

Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.42 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Nadelgehölze sind grundsätzlich unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium

Sträucher

Berberitze
Waldrebe
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Sanddorn
Gewöhnlicher Liguster
Alpen-Heckenkirsche
Heckenkirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Echter Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris
Clematis vitalba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.43



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

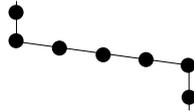
2.44



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **Pflanzbindung**; der vorhandene Gehölzbestand aus Laub- und Obstbäumen ist zu erhalten und weiter zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.45



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

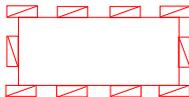
2.46



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" des Marktes Altusried.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.47



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße"; die Inhalte des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" (Fassung vom 04.11.2013, Satzungsbeschluss vom 07.11.2013) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.3 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.5 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.6 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig)
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.7 (FD) Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Die Dachform Flachdach ist nur bei ausschließlich gewerblicher Nutzung zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.8 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.9 **Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m, jedoch max. 50 % der Gebäudelänge (Außenkante Außenwand)
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m

- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.11 Dachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,50 m.

Der Maximaldachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 1,20 m.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.12 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente, etc.) und Wintergärten sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.13 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.14 Geländeänderungen in den Baugebieten** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation (geplante Erschließungsstraße)
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 3.15 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. Schranken, Garagentore etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.16 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Bauliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen, lebende Einfriedungen (z.B. Hecken, Bäume etc.) um 1,00 m.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen
- in einer Höhe von max. 0,80
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 0,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).
- Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist zwischen den einzelnen Stufen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

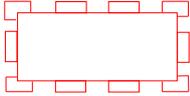
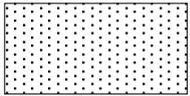
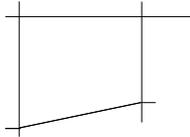
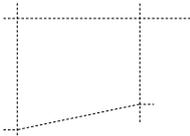
4.1



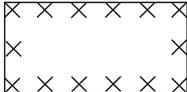
Wasserschutzgebiet III A im Sinne des § 51 Wasserhaushaltsgesetz, außerhalb des Geltungsbereiches;

Während der Baumaßnahmen dürfen im Wasserschutzgebiet keine Baumaschinen, WCs oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Benzinkanister) abgestellt werden. Auch das Befahren der Grasfläche oder die Lagerung von Baumaterial ist dort nicht erlaubt, da der schützende Grasbewuchs erhalten werden muss. Evtl. anfallendes Wasser aus Bauwasserhaltungen o.a. dürfen nicht ins Wasserschutzgebiet geleitet oder dort versickert werden. Das zuständige Wasserwirtschaftsamt empfiehlt eine Abzäunung an der Wasserschutzgebietsgrenze zur Vermeidung unbeabsichtigter Verstöße während der Bauzeit.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Hauptschule Altusried" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, (siehe Planzeichnung);
- 5.9  **Wasserleitungen** unterirdisch, wird verlegt (siehe Planzeichnung);

- 5.10  HQ100 Grenze des Überschwemmungsgebietes **HQ 100**, die HQ 100-Linie wurde über eine eindimensionale (1-D) Hochwasserberechnung ermittelt (siehe Planzeichnung);
- 5.11  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 5.13 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten** Bei Neupflanzungen sollte auf Obstgehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, verzichtet werden. Die Auswahl ist dabei mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Fachzentrum Obst- und Gartenbau in Friedberg abzustimmen. Auskunft erteilt hierzu auch die Außenstelle am AELF in Lindau oder die Landesanstalt für Garten und Weinbau.
- Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

- 5.14 Grundwasserdichte Untergeschoße/Erdbauarbeiten** Auf Grund der Bodendurchfeuchtung durch Schichtenwasser in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Während der Bauphase ist eine Wasserhaltung zu empfehlen. Bei Erdbauarbeiten auf den privaten Grundstücken ist die Erschließungsstraße mit entsprechenden Böschungswinkel oder ähnlichem zu sichern.
- 5.15 Beseitigung des Niederschlagswassers** Gemäß den Baugrundgutachten können die anfallenden Niederschlagswässer auf Grund des anstehenden Baugrundes nicht versickert werden. Die Durchlässigkeit des Bodens ist zu gering. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal und einen Regenrückhaltebereich in die "Koppach" geleitet.
- 5.16 Niederschlagswasser und Bodenschutz** Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.
Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 5.17**  Mögliche Fußwege innerhalb der Grünflächen (siehe Planzeichnung);
- 5.18**  Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten belastet sind (siehe Planzeichnung)
- 5.19 Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 5.20 Ehemaliger Kläranlagenstandort** Der Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 277 ist der Standort einer ehemaligen Kläranlage. Diese umfasste nicht nur die heutige nördliche "Ausbuchtung" des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 277, sondern ragte südwestlich über diese, in das heutige Grundstück mit der Fl.-Nr. 275 hinein.
Aufgrund der Ausdehnung der ehemaligen Kläranlage kann leicht kontaminiertes Material innerhalb von zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Mischgebietes 2 (MI2) auftreten. Im Rahmen der Erschließung und/oder der späteren Bebauung kann leicht kontaminiertes Material anfallen, das gesondert zu entsorgen ist. Mit erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.
- 5.21 Luftwärmepumpen** Es wird darauf hingewiesen, Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 5.22 Luft verunreinigende Immissionen** Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.
Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.
Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.
- 5.23 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.24 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.25 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Markt Altusried behält

sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund der angrenzenden Gelände des Freibades und der Freilichtspiele (Allgäuer Freilichtbühne) sowie deren Parkplätzen und Zuwege ist mit der Einwirkung von Lärm-Immissionen zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

5.26 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Altusried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.27 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Altusried die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.07.2015.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.07.2015. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 15.07.2015 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 04.11.2013, Satzungsbeschluss vom 07.11.2013.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte im Bereich der 1. Änderung vollständig durch diese ersetzt.

§3 Ordnungswidrigkeiten

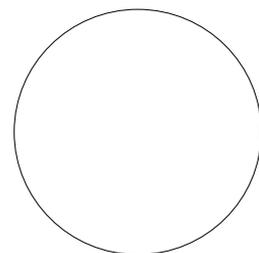
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den

.....
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" wird auf die südliche Baureihe verzichtet. Darüber hinaus wird der komplette rechtsverbindliche Bebauungsplan grundsätzlich überarbeitet und auf einer aktuellen Plangrundlage erstellt. Das Festsetzungskonzept soll überwiegend beibehalten werden.
- 7.1.1.2 Der Bereich der Änderung erstreckt sich zwischen der "Unteren Schulstraße" im Norden und dem Freibad im Süden. Es schließt im Norden sowie im Nordosten an bestehende Bebauung an. Im Osten des Gebietes verläuft die "Andreas-Hofer-Straße"; im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.
- 7.1.1.3 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Marktes Altusried zwischen der "Unteren Schulstraße" und der "Koppach" (Höll- und Stigisbach).
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.2.1 Der Änderungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße".
- 7.1.2.2 In unmittelbarer Nähe nordwestlich grenzt eine Pferdehaltung an, in südlicher Richtung schließen die Parkplätze der Freilichtbühne und des Freibades an. Im Südwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.
- 7.1.2.3 Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hauptschule Altusried", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "An-

Andreas-Hofer-Straße" bzw. Kreisstraße "OA 15" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Im südlichen Teil sind für die Belange der wasserwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen die erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 249/3 (Teilfläche) 275, 275/5 (Teilfläche), 277 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen bestimmt geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich immer noch keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 8 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind unproblematisch. Zum "Enge-Weg" hin besteht eine flache Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 0,50 m.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auf die bisherige südliche Baureihe verzichtet werden. Damit soll insbesondere ein größerer Abstand zu den südlichen Freizeiteinrichtungen geschaffen werden. Um diese städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Marktes Altusried realisieren zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" dahingehend zu ändern.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Altusried als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A III 1 Bestimmung des Marktes Altusried als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans der Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Es sind keine regionalen Grünzüge, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie Vorbehaltsgebiet Kies und Sand von dem überplanten Bereich betroffen.
- 7.2.3.5 Das Vorranggebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVR Nr. 27 ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorranggebiet verläuft westlich und südöstlich zum Planungsgebiet. Im Regionalplan aus dem Jahr 2003 war zwar das Vorranggebiet noch innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt und somit hätte noch eine Betroffenheit bestanden. Im aktuell verbindlichen Regionalplan ist das Vorranggebiet Wasserversorgung wie beschrieben nicht vom geplanten Baugebiet betroffen. Trotzdem werden auf Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der Wasserversorgung (Trinkwasser) hinsichtlich der Bodeneingriffe in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 7.2.3.6 Das Plangebiet grenzt westlich an die Zone III a des Wasserschutzgebietes "In der Hölle" und liegt im Grundwasserabstrom, in ca. 250 m Entfernung zu dem öffentlichen Trinkwasserbrunnen. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu) besteht hierzu grundsätzlich kein Einwand, jedoch ist auch während der Bauzeit das Wasserschutzgebiet nicht zur Lagerung, Befahrung etc. zu nutzen.
- 7.2.3.7 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen, Mischgebiete und Öffentliche Grünflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" soll auf die bisherige südliche Baureihe verzichtet werden, um einen größeren Abstand zu den südlichen Freizeiteinrichtungen zu schaffen. Darüber hinaus wird der gesamte Plan an den neuen städtebaulichen Entwurf sowie die neue Straßenplanung angepasst.
- 7.2.4.2 Die Planung basiert auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten. Es wird darauf Wert gelegt, dass der Übergang zum bestehenden Siedlungsrand und der Übergang zur freien Landschaft verträglich erfolgen. Deshalb ist von Nord nach Süd eine in der Dichte und Höhe nach Süden abgestufte Bebauung vorgesehen.

7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.4 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 7.486m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplans leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

7.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.5 Stand vor der Änderung

7.2.5.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" beinhaltet im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im zentralen und südlichen Bereich wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Mischgebietes eingearbeitet. Eine städtebauliche Gliederung in ein Mischgebiet 1 (MI₁) und ein Mischgebiet 2 (MI₂) ist festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl zwischen 0,28 und 0,50 festgesetzt. Die Lage der Gebäude ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) geregelt. Im Straßenraum sind vereinzelt öffentliche Stellplätze sowie Begleitgrünflächen festgesetzt, auf den Grundstücksflächen sind Flächen für Garagen und Tiefgaragen vorgesehen.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.6.1 Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient der Ermöglichung der Errichtung von so genannten Geschosswohnungsbauten (Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden). Sowohl aus städtebaulicher, als auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfiehlt sich dieser Bereich besonders für eine nahezu reine Bebauung mit Wohngebäuden, da sich diese hinsichtlich der Art ihrer Nutzung in die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung einfügen und einen wünschenswerten Übergang zur beabsichtigten Mischbebauung im übrigen Plangebiet ermöglichen. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die verhältnismäßig starke Beschränkung des geplanten Wohngebietes (WA) verdeutlicht, wonach die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sind. Für solche Nutzungsarten verbleibt in der konzeptionellen Gesamtschau genügend Raum im verbleibenden Plangebiet, das durch künftige Bewohner des allgemeinen Wohngebietes auch fußläufig erreichbar ist. Ein genereller Ausschluss der Nutzungen § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird hingegen nicht als erforderlich angesehen, da diese Anlagentypen in einem engen Zusammenhang mit der zulässigen Wohnnutzung stehen. Anlagen für soziale Zwecke können z.B. Einrichtungen der Kindertagesbetreuung in Kleingruppen sein oder auch Dienststellen/Geschäftsräume von karitativen Einrichtungen in kirchlicher oder freier Trägerschaft, die im Einklang mit der erstrebten Wohnnutzung stehen.
 - Der westliche Bereich des allgemeinen Wohngebiet (WA) stellt im konkreten Planungsfall eine gewisse Besonderheit dar. Auch wenn sich zunächst der Anschein aufdrängen mag, dass die Ausweisung eines Wohngebietes hier wegen des Ausschlusses von Wohnnutzungen nicht erforderlich sei, ist hier doch eine differenzierte Betrachtung notwendig. Im diesem Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) soll die Errichtung einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze ermöglicht werden, die den für das Wohngebiet erforderlichen Parkplatzbedarf decken soll. Der Bereich steht also in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung. Daher wird dieser Bereich als Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. Eine Bebauung, die der Wohnnutzung dient, ist aus Immissionsschutzgründen (Geruch) nicht realisierbar und auch nicht wünschenswert. In diesem Bereich sind nur Nebenanlagen zulässig, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Stellplätze, Geräteschuppen). Aus diesem Grund hat sich der Markt dazu entschieden, durch eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von baulichen Anlagen zur Wohnnutzung sowie zum Ausschluss der Nutzung als Außenwohnbereich (z.B. Gartenhaus) zu gewährleisten, dass einerseits der funktionale Zusammenhang mit der Wohnnutzung erkennbar ist, andererseits vermieden wird, dass der Eindruck einer etwaigen Bebaubarkeit für Wohnnutzungen besteht.

- Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) im westlichen Bereich wäre auch ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tiefgarage" möglich. Nach Ansicht des Marktes Altusried wäre dies jedoch nicht zweckmäßig. Durch eine entsprechende Festsetzung würde der sachlich-funktionale Zusammenhang der Baugebiete nicht eindeutig in Erscheinung treten und es könnte der Eindruck entstehen, dass eine Fortführung der Tiefgarage unterhalb des Wohngebietes (WA) nicht möglich wäre.

7.2.6.2 Für den südlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Mischgebiete (M_1 und M_2) festgesetzt. Dies erscheint zweckmäßig (siehe hierzu auch den Punkt "Erfordernis der Planung"), da das Neubaugebiet auch Raum für mit dem Wohnen vereinbare Gewerbebetriebe schaffen soll.

Der Markt Altusried geht zum Zeitpunkt der 1. Änderung auch davon aus, dass das in einem Mischgebiet zu beachtende Mischungsverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung auch langfristig eingehalten werden kann. Nach Auffassung des Marktes sind für die Beurteilung des Mischungsverhältnisses sowohl das Mischgebiet 1 (M_1) als auch das Mischgebiet 2 (M_2) in der Summe zu betrachten, so dass bei einer Häufung von Wohnnutzungen in einem Teilbereich genügend Flächen für die Ansiedlung von Gewerben in ausreichender Anzahl verbleiben. Darüber hinaus kann die Gemeinde auch bei Vollzug des Bebauungsplanes Einfluss auf die Entwicklung des Gebietes nehmen, was auch für die Baugenehmigungsbehörde gilt. Eine städtebauliche Fehlentwicklung droht hier nach Auffassung des Marktes Altusried nicht.

- Im Mischgebiet 1 (M_1) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Durch diese Regelung soll eine Abstufung der zulässigen gewerblichen baulichen Nutzungen vom Mischgebiet 2 (M_2) über das Mischgebiet 1 (M_1) hin zu dem allgemeinen Wohngebiet erreicht werden. Während sich das Mischgebiet 2 (M_2) auf Grund seiner Nähe zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Straße "Im Tal" (beide zugleich Kreisstraße OA 15, im weiteren Verlauf nach Norden zugleich Hauptstraße des Marktes Altusried) nach Auffassung des Marktes Altusried besser für die Ansiedlung dieser Betriebstypen eignet, sollen im Mischgebiet 1 (M_1) nur solche gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, die das Wohnen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auf Grund von z.B. geringen oder nicht vorhandenen Kundenströmen nicht stören wird. Aus Sicht des Marktes Altusried ist daher zweckmäßig Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes auszuschließen. Auch unter Berücksichtigung der erwähnten Gesamtschau mit dem Mischgebiet 2 (M_2) bleibt die Zweckbestimmung des Mischgebietes 1 (M_1) erhalten.
- Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung werden im Gebiet ausgeschlossen. Anlagen der Fremdwerbung sind eigenständige gewerbliche Hauptnutzungen, die als solche in einem Mischgebiet als Unterart eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebs allgemein zulässig sind. Der Markt Altusried ist jedoch der Auffassung, dass sich nicht jedes Baugebiet in denen Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung zunächst möglich wären, auch für die Ansiedlung solcher Anlagen eignet. Insbesondere Werbeanlagen als eigen-

ständige Hauptnutzung besitzen eine nicht zu verachtende städtebauliche also bauplanungsrechtliche Relevanz. Diese Anlagen sind gerade darauf ausgerichtet durch Ihre Erscheinungsform auffallend zu wirken, indem Sie sich von ihrer Umgebungsbebauung her deutlich abheben um ihr Ziel der Vermittlung der Werbebotschaft zu erreichen (Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung treten häufig als Plakatanschlagtafeln in "Euroformat-Größe" oder als so genannte "City-Light-Poster", als z.T. beleuchtete Glaskästen mit wechselnden Werbebotschaften, in Erscheinung). Der Markt Altusried ist im Rahmen ihrer Planungen aber darum bemüht, das städtebauliche Erscheinungsbild des geplanten Neubaugebietes vor nachteiligen städtebaulichen Einflüssen zu bewahren. Der Markt Altusried sieht bereits bei der Errichtung einer einzelnen Werbeanlage als eigenständige Hauptnutzung ein Risiko des Entstehens von städtebaulichen Missständen im Plangebiet. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Marktes. Um die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erreichen und durchsetzen zu können, ist es erforderlich diese Nutzung auszuschließen. Auch mit Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz wird dieses Vorgehen als angemessen angesehen. Der Markt Altusried erkennt zwar einerseits das Interesse von Grundstückseigentümern Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung zu realisieren und damit auch einen wirtschaftlichen Vorteil zu erlangen, allerdings werden die Belange der Gebietserhaltung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Blick auf die gesamtgemeindliche Entwicklung höher bewertet. Auch wird die Nutzbarkeit der Grundstücke durch den getroffenen Ausschluss nicht derart beschränkt, dass die Privatnützigkeit in Gänze aufgehoben wird, vielmehr verbleibt eine breite Bandbreite an möglichen Nutzungen in dem Gebiet.

- Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen und Pornokinos, Diskotheken, Spiel- Automatenhallen u.v.m.) werden grundsätzlich ausgeschlossen. Es wäre inkonsequent einerseits Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung auszuschließen, gleichzeitig aber die Ansiedlung z.B. einer Spielothek (die oftmals durch ihre äußere Gestaltung markant in Erscheinung tritt) zu ermöglichen, die regelmäßig durch ihre äußere Gestaltung vergleichbar nachteilige Auswirkung auf das Erscheinungsbild und die städtebauliche Entwicklung eines Baugebietes haben kann. Auch mit Hinblick auf die zu erwartenden Störungen durch zusätzlichen nächtlichen Verkehr (gerade bei Spielotheken ist auf Grund der überdurchschnittlich langen Öffnungszeiten damit zu rechnen) ist der Ausschluss gerechtfertigt.
- Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind im Mischgebiet 1 (MI₁) nicht zulässig. Der Markt hält das Plangebiet nicht für die Ansiedlung solcher Betriebe geeignet, da sie entweder durch die zu erwartenden Fahrbewegungen oder ihres ungünstigen Flächenbedarfs nicht mit dem städtebaulichen Konzept des Marktes Altusried für das Plangebiet vereinbar sind.
- Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI₂) festgesetzt. Dieses unterscheidet sich im Wesentlichen dadurch von dem geplanten Mischgebiet (MI₁), dass hier Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Nach Vorstellung des Marktes Altusried eignet sich das Mischgebiet 2 (MI₂)

auf Grund seine Nähe zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Straße "Im Tal" (beide zugleich Kreisstraße OA 15, im weiteren Verlauf nach Norden zugleich Hauptstraße des Marktes Altusried) besser für die Ansiedlung dieser Betriebstypen und gewährleistet dadurch auch eine bessere Gliederung des gesamten Plangebietes. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Mischgebiet 1 (MI₁) verwiesen, die entsprechend für das Mischgebiet 2 (MI₂) gilt.

7.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich weiterhin auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden sowie Osten anschließenden Bebauung bzw. deren Festsetzungen und sind überwiegend von Norden nach Süden abgestuft. Sie stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Eine weitere, nach der BauNVO mögliche Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können. Außerdem können Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
 - Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.
 - Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.
- 7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 2 und 6) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3, 4 und 5) umgesetzt werden. Somit findet vor allem am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung statt.
- 7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen und Tiefgaragen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem der Abstand zur "Andreas-

Hofer-Straße" bzw. zur Kreisstraße "OA 15" verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 7.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 7.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.9 Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die weitere Erreichbarkeit und Erschließung der an das Planungsgebiet grenzenden Grundstücke und deren Versorgungsleitungen sichergestellt.
- 7.2.6.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Für den Bereich des Neubaugebietes kann an die Station an der "Frühlingsstraße" angeschlossen werden.
- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Altusried zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Andreas-Hofer-Straße" bzw. Kreisstraße "OA 15" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Andreas-Hofer-Straße" besteht eine Anbindung an die Staatsstraße 2009. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Dietmannsried der BAB 7 gegeben.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Rathausplatzes mit der Linie "Kempten-Leutkirch" gegeben.
- 7.2.8.3 Auch der Fahrradweg und Fußweg entlang der "Andreas-Hofer-Straße" wird durch die Straßenplanung berücksichtigt und durch einen Fußweg angebunden.
- 7.2.8.4 Im Einmündungsbereich in die "Andreas-Hofer-Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Die Errichtung einer Linksabbiegerspur sollte vorbehalten werden.
- 7.2.8.5 Entlang der "Andreas-Hofer-Straße" bzw. der Kreisstraße OA 15 werden Zufahrtsverbote zu den Grundstücken festgesetzt. Nördlich des Einmündungsbereiches in die "Andreas-Hofer-Straße" kann auf Grund der bestehenden Situation mit Verkehrsinsel und der gegenüber einmündenden Frühlingsstraße aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Ein- oder Ausfahrt zugelassen werden.
- 7.2.8.6 Das o.g. Zufahrtsverbot zur "Andreas-Hofer-Straße" enthält jedoch eine Ausnahme für die Berechtigten des "Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes 2", um einen Konflikt zwischen bestehenden Rechten und der neuen Festsetzung zu vermeiden.
- 7.2.8.7 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen topografische Situation und der bestehenden Leitung im nördlichen Bereich des Gebietes. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00

m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

- 7.2.8.8 Für die Baugrundstücke werden Zufahrtsverbote für die Bereiche festgesetzt, in denen gemäß den Erschließungsplanungen Beleuchtungsmasten aufgestellt werden. Hierdurch wird vermieden, dass Bauherren im Rahmen ihrer Planungen z.B. Ausfahrten planen, die auf Grund eines aufzustellenden Laternenmastes nicht realisierbar wären. Davon betroffen sind die vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12b, Nr. 13a, Nr. 13b, Nr. 14
- 7.2.8.9 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.8.10 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur "Andreas-Hofer-Straße" bzw. Kreisstraße "OA 15" auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist unterschritten, da die nördliche Bestandsbebauung auch unter dem vorgeschriebenen Abstand liegt. Somit ist die städtebauliche Kontinuität des Bereiches gewahrt.

7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreis-Straße OA 15 ein. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße" (Büro Sieber vom 21.03.2013) wurden die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet berechnet. Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Verkehrszahlen haben weiterhin Bestand, so dass die Ergebnisse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden können. Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber in einem Abstand von 10 m (nördlicher Geltungsbereich) bis 26 m (südlicher Geltungsbereich) zur Straßenmitte der OA 15 und nachts in einem Abstand von 12 m (nördlicher Geltungsbereich) bis 35 m (südlicher Geltungsbereich) zur Straßenmitte überschritten werden. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) werden tagsüber eingehalten und während der Nachtzeit in einem Abstand bis zu 14 m zur Straßenmitte der OA 15 im südlichen Geltungsbereich überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten) gelöst. Darüber hinaus wirken auf das Plangebiet die Schallimmissionen des südlich gelegenen Freibades und der Freilichtbühne ein. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden diese gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie berechnet und bewertet. Da sich keine Änderungen hinsichtlich der in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten betrieblichen Gegebenheiten des Freibades und der Freilichtbühne ergeben haben, kann diese zur Bewertung der Freizeitlärm-Immissionen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen werden. Die Berechnungen zeigten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an der geplanten Bebauung im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet tagsüber

eingehalten werden. Während des Nachtzeitraumes wird der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Geltungsbereich überschritten. Der Nacht-Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Der mit dem Betrieb der Freilichtbühne einhergehende Konflikt während der Nachtzeit wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) im südlichen Bereich und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im nördlichen Plangebiet und das Abrücken der Bebauung sowie mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten) gelöst. Da die Immissionsrichtwerte nur während der Nachtzeit um maximal 2 dB(A) überschritten werden, wird die Orientierung lediglich für die zum Schlafen bestimmte Räume festgesetzt. Dies wird als ausreichend erachtet, da sich während der Nachtzeit die meisten Menschen in den zum Schlafen bestimmten Räumen aufhalten. Zur Verifizierung der prognostizierten Schall-Immissionen im Plangebiet wurden zwei Messungen der Schall-Immissionen der Freilichtbühne an der am stärksten betroffenen Baugrenze durchgeführt. Bei beiden Messungen (Freilichtspiele und Fremdveranstaltung) wurde ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) während der lautesten Nachtstunde ermittelt, d.h. der Immissionsgrenzwert der Freizeitlärm-Richtlinie für ein Mischgebiet wird gerade eingehalten. Eine Überschreitung des Richtwertes ist daher nicht bei jeder Veranstaltung zu erwarten, sondern nur bei einer sehr hohen Frequentierung des Fußweges. Die Freizeitlärm-Richtlinie hält bei seltenen Ereignissen (maximal zehn Tage im Jahr) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit um 10 dB(A) für zumutbar. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht jede Nacht und nur in einem begrenzten Zeitraum (in den ersten beiden Nachtstunden, d.h. 22:00 - 24:00 Uhr) auftreten, erscheint es zumutbar, dass an diesen wenigen Tagen, an welchen Überschreitungen von maximal 2 dB(A) auftreten, eine Stoßlüftung der nicht von den Schallquellen wegorientierten Wohnräume vorgenommen wird. Da sich der Einwirkort gemäß der TA Lärm 0,50 m vor dem offenen Fenster befindet, wurde gleichzeitig die Festsetzung von nicht offenen Fenstern in den zum Schlafen bestimmten Räumen an der Süd- und Westfassade aufgenommen.

- 7.2.9.2 Zudem erfolgt die Aufnahme eines Hinweises bezüglich der Beheizung von Wohngebäuden mit Luftwärmepumpen. Diese werden zunehmend eingesetzt. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wird daher zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
- 7.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.10 Wasserwirtschaft

- 7.2.10.1 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über den bestehenden Mischwasserkanal des Abwasserverbandes Kempten der Kläranlage Kempten zugeleitet, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.10.2 Jedes Grundstück wird laut Entwässerungskonzept einen Regenwasseranschluss erhalten. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfällt wird gesammelt und in den südlichen Retentionsbereich eingeleitet und dort vor Ort versickert. Der Überlauf mündet in die Koppach (Höll- und Stigisbach). Das Becken ragt ca. 87 m² in das Überschwemmungsgebiet der HQ₁₀₀-Linie (100-jähriges Hochwasser) hinein. Das bedeutet einen Retentionsverlust vom ca. 13,0 m³. Nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) kann der geringe Retentionsverlust vernachlässigt werden. Die Auslaufsohle des Regenrückhaltebeckens liegt ca. 20 cm über der angesetzten HQ₁₀₀-Linie, dadurch entsteht kein Rückstau in das Entwässerungssystem des Baugebietes. Für den Überlastungsfall wird das Regenrückhaltebecken mit einem Notüberlauf hergestellt.
- 7.2.10.3 Laut Aussagen des Erschließungsplaners ist während der Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich. Für die Grundstückseigentümer ist zudem je nach Gebäudetiefe (Kellergeschoss) die Notwendigkeit einer Bauwerksabdichtung zu prüfen.

7.2.11 Geologie

- 7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.11.2 Bei Umsetzung der Planung gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- 7.2.11.3 Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind Beläge mit Fugen vorgeschrieben, um die Wasseraufnahmefähigkeit des

Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

7.2.12 Gebäudetypen

7.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südlichen Bereich im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Die begrenzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 wird aufgrund der im Vergleich zu den Typen 2 größeren Grundstücksgrößen festgesetzt. So wird eine Gebiets-untypische hohe bauliche Verdichtung vermieden. Er ist als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen konzipiert.
- Typ 2 ist im südlichen und westlichen Randbereich des Planungsgebietes vorgesehen. Durch die geringe Grundflächenzahl von 0,28 und die reduzierte Gebäudehöhe fügt er sich in den Übergangsbereich zu den anschließenden Freiflächen ein. Er ist als ebenso wie Typ 1 als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen konzipiert.
- Typ 3 ist im zentralen Bereich der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen vermitteln zwischen den niedrigeren Gebäuden im Süden und Westen und den höheren Baukörpern im Norden.
- Typ 4 verkörpert mit einer Grundflächenzahl von 0,34 einen kompakteren und flächensparenderen Gebäudetyp. Er ist als Einzelhaus oder Doppelhaus umsetzbar; auch in Form von Geschosswohnungsbau. Dieser Typ ist im westlichen Planungsgebiet zwischen den höheren Gebäuden im Norden und den niedrigeren Baukörpern im Süden geplant.
- Typ 5 hat ähnlich Typ 4 eine Grundflächenzahl von 0,34 und ist als Einzelhaus oder Doppelhaus, auch in Form von Geschosswohnungsbau umsetzbar. Als Einzelhaus sind bis zu 10 Wohnungen möglich, als Doppelhaus bis zu 2 Wohnungen. Dieser Typ ist im nördlichen Planungsgebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung geplant.
- Typ 6 stellt auf Grund der Grundflächenzahl von 0,50 die für gewerbliche Baukörper erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Auch die Gebäudehöhe beschränkt die Gebäudegröße auf ein ortsbildverträgliches Maß.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung wäre somit grundsätzlich nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall führt die Bebauungsplan-Änderung jedoch zu einer Reduktion des Eingriffs, welche durch den rechtsverbindlichen (vorliegend geänderten) Bebauungsplan zulässig gemacht wird. Es wird daher eine Bilanzierung durchgeführt, um zu ermitteln, ob durch die Eingriffsminde- rung ein Teil der bisher vorgesehenen bzw. festgesetzten Ausgleichsflächen entfallen kann.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Altusried. Es wird im Norden von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten befindet sich ein Pferdehof. Nordöstlich führt die "Andreas-Hofer-Straße", welche in die Straße "Im Tal" (OA 15) übergeht, am Plangebiet vorbei. Die westliche Grenze des Plangebietes wird vom "Enge-Weg" gebildet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze fließt die Koppach. An das Gewässer schließen sich in südlicher Richtung die Parkplätze der Freilichtbühne und des Freibades an. Weiter südwestlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Die Wiese ist Teil des Talraumes der Koppach (Höll- und Stigisbach). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der

Fläche begrenzt. Die Vegetationsdecke zeigt sich relativ artenarm und mit typischen Fettwiesenarten (*Ranunculus acris*, *Trifolium repens*, *Dactylis glomerata*, *Taraxacum officinale* agg., *Rumex obtusifolius* u.w.). Im Süden des Plangebietes treten im nahen Umfeld der Koppach feuchte- bzw. nässeanzeigende Seggen hinzu. Entlang der "Andreas-Hofer-Straße" im Osten verläuft ein Geh- und Radweg. Zwischen diesem Weg und der Straße befindet sich eine jüngere Winterlinden-Baumreihe. Des Weiteren befindet sich auf mittlerer Höhe des Geh- und Radweges eine größere Baumgruppe aus älteren Birken, einer Eiche, einer Linde und mehreren kleineren Obstbäumen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) befinden sich nicht im unmittelbaren räumlichen Umfeld. Das nächste kartierte Biotop befindet sich in einer Entfernung von etwa 240 m zum Plangebiet ("Brittling-, Lehen- und Riedbach mit Begleitvegetation westlich Frühstetten bis nördlich Stampf", Nr. 8227-0053-006). Westlich des an dem Plangebiet vorbeiführenden Weges beginnt die Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "In der Hölle".
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Laut der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 05.03.2013 bilden eiszeitliche Schmelzwasserablagerungen in Form von sandig-schluffigen Moränenkiesen den geologischen Untergrund des Plangebietes. Über dem Moränenkiesen lagern spät- bis nacheiszeitliche Beckenablagerungen. Dabei handelt es sich um eine Wechsellagerung von Feinsanden und Schluffen. Oberhalb der Beckenablagerungen lagern jüngere zumeist schluffige Deckschichten. Die Bodenprofile zeigen je nach Lage mehr oder weniger mächtige Torfschichten. Im Tal ist die Schicht bis zu 1,60 m mächtig. Dabei handelt es sich um Torfe und organische Schluffe. Einige Bodenprofile weisen zudem Schichten aus Verwitterungslehmen auf. Dies sind zumeist tonig-sandig-kiesige Schluffe. Der Oberbodenhorizont erreicht Mächtigkeiten von 10-40 cm. Die Böden weisen laut Gutachten insgesamt eine geringe Versickerungsleistung auf. Im Bereich der Baumgruppe (Teil der Fl.-Nr. 277) ist eine Altlastenfläche bekannt. Das Material ist als Z 1.2 nach LAGA einzustufen. Maßgeblich für die Einstufung war hier eine leicht erhöhte PAK-Konzentration der Proben. Diese ist vermutlich auf abgelagertes Asphaltfräsgut oder Brandreste zurückzuführen gewesen. Auf Grund der Tatsache, dass die Böden im Plangebiet unversiegelt sind, als Grünland genutzt werden und mehr oder weniger starke organische Auflagen aufweisen, kommt ihnen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Unmittelbar im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die überplante Wiese ist jedoch Bestandteil des noch unversiegelten Talraumes der Koppach, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt. Laut der o. g. Baugrunduntersuchung steht das Grundwasser in der Talniederung 0,20 m unter der Geländeoberkante. In der oberen Hanglage schwankt der Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante zwischen 1,15 m und 3,50 m. Diese Grundwasserstände sind jedoch je nach Witterung als variabel anzusehen. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers und der hinzukommenden Kapillarwirkung weist der Untergrund eine geringe Durchlässigkeit auf. Laut Baugrundgutachter ist

im Plangebiet nicht mit einem freien Austritt von Hang- und Quellwasser zu rechnen. Das Schichtenwasser ist lediglich als Bodendurchfeuchtung zu erkennen. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im Plangebiet – insbesondere nach Starkregenereignissen – mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Grünlandflächen des Plangebietes dienen derzeit der lokalen Kaltluftproduktion. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in oberer Hanglage des Tales; die Kaltluft fließt in der Regel dem Gefälle folgend nach Süden hin ab. Insbesondere im südlichen Bereich ist daher entlang der Koppach eine Kalt- bzw. Frischluftleitbahn anzunehmen. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln). Zudem gehen von der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Pferdehaltung Geruchs-Emissionen aus.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Ort Altusried befindet sich am Rande der Adelegg, einer grünlandreichen, bewaldeten Gebirgslandschaft als Nordausläufer der Alpen. Das Plangebiet selbst umfasst eine intensiv genutzte Wiesenfläche in südexponierter Hanglage. Im Norden schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Osten werden die hier verlaufenden Verkehrswege von Linden-Baumreihen begleitet. Kulturlandschaftlich bedeutend ist die Baum-Strauch-Gruppe mit Bank und Wegekreuz auf halber Höhe im Osten des Gebietes. Das Wegekreuz befindet sich am Fuß- bzw. Wanderweg, welcher von Altusried ins Tal verläuft. Die Fläche ist vor allem auf Grund ihrer weit einsehbaren Oberhanglage im Talraum von Bedeutung für das Landschaftsbild. Zwischen dem Plangebiet und dem Talraum sind zahlreiche Blickbeziehungen vorhanden. So stellen zum Beispiel wesentliche Blickbeziehungen die zur Freilichtbühne und dem dazugehörigen Gelände sowie der Blick vom Freibad dar. Es bestehen zudem Blickbezüge zu Orten auf der gegenüberliegenden Talseite, wie nach Völken auf dem Gaisberg, zur Gansmühle oder nach Weiher. Vom Plangebiet aus ist zudem die Kirche im Ortskern Altusrieds sehr gut sichtbar. Bei guten Sichtverhältnissen ist der Blick auf die Alpen möglich.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung geht das intensiv genutzte Grünland als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Nahrungsgrundlage für in der Umgebung vorkommende Vogelarten verloren. Auf Grund der Ortsrandlage des Gebietes, des eingehaltenen Abstandes zum weiter südlich liegenden Gewässer, der derzeitigen intensiven Nutzung sowie wegen der zu erwartenden Anlage von Hausgärten und den Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen auf der geplanten Grünfläche im Süden ist nicht mit einem

erheblichen Arten-Rückgang oder mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die straßen- bzw. wegbegleitenden Baumreihen sowie der Baum-Strauch-Bestand im Osten bleiben weitestgehend erhalten und können somit weiterhin als Lebensraum für Kleinlebewesen sowie als Brutstätte oder Nahrungsquelle für siedlungstypische Vogelarten dienen. Lediglich im Bereich des Sichtdreieckes für die neue Zufahrt werden möglicherweise zwei Bäume gefällt. Sofern durch einen entsprechenden Gehölzschnitt sichergestellt wird, dass ihr Ast-Ansatz langfristig und dauerhaft über 2,80 m liegt, können sie jedoch auch erhalten werden.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete oder Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei Umsetzung der Planung gehen die Böden als landwirtschaftliche Ertragsstandorte verloren. Zudem werden durch die von der geplanten Bebauung verursachte Versiegelung auch die übrigen Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr, können das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr zurückhalten und nicht mehr als Filter und Puffer für Schadstoffe dienen. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planung verkleinert sich jedoch durch die vorliegende 1. Änderung die insgesamt versiegelbare Fläche etwas, da sich durch die Verschiebung der Erschließungsstraße nach Norden das Baugebiet nun weniger weit nach Südwesten ausdehnt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Wohnbebauung und gemischte Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt oder durch oberflächige Verdichtung weniger durchlässig werden. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu vermeiden wird das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in die im südlichen Bereich geplante Retentionsmulde eingeleitet, wo es teilweise versickern kann. Der nicht versickerbare Anteil wird nach einer reinigenden Bodenpassage und zeitweiser Rückhaltung gedrosselt dem südlich liegenden Gewässer als natürlichem Vorfluter zugeführt.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Bebauung erfolgt insgesamt noch vergleichsweise locker (Grundflächenzahlen im unteren bis mittleren Bereich), so dass keine als Querriegel zur Luftströmung wirkenden Ost-West-ausgerichteten Gebäuderiegel zu erwarten sind. Da demnach zwischen den geplanten Gebäuden noch Kaltluft abfließen kann, werden die hangabwärts zur Koppach führenden klimawirksamen Luftströmungen nicht wesentlich in ihrer Funktion gestört. Die engeren Auenbereiche des Baches werden von Bebauung freigehalten. Im südlichen Bereich sowie im Straßenraum und im Bereich der entstehenden Hausgärten erfolgen zahlreiche Gehölz-Pflanzungen, welche zur

Klimaregulierung (Beschattung, Luftfilterung und -befeuchtung) beitragen. Insgesamt entsteht damit für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die von der im Umfeld weiterhin ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen können auch im neuen Baugebiet zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Auch die von der Pferdehaltung im Nordwesten ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben bestehen. Für den ländlichen Raum sind diese Luftbelastungen jedoch als typisch und erwartbar anzusehen und nicht als erhebliche Einschränkung der Wohnqualität aufzufassen.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die geplanten Baukörper verlagert sich der südliche Ortsrand von Altusried den Hang hinab in Richtung Koppachtal. Da es sich bei der zur Bebauung anstehenden oberen Hanglage um einen sensiblen und gut einsehbaren Landschaftsbereich handelt, wird das Landschaftsbild in Folge der Planung etwas beeinträchtigt. Die Raumwirksamkeit des Talraumes bleibt jedoch durch den Abstand der Bebauung zum Gewässer weitestgehend erhalten. Auch die landschaftsbildprägenden Elemente (Linden-Baumreihen im Westen; Baumgruppe mit Wegekrenz im Osten) bleiben bestehen. Für die nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die Nachbarn begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut an die gewachsene Siedlungsstruktur anfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Die ältere Baum-Strauch-Gruppe im Osten wird als zu erhaltend festgesetzt, um die Gehölze als Kleinstlebensraum zu sichern und die für die Naherholung attraktive Situation (Wegkrenz unter Bäumen) zu erhalten.
- 8.2.3.3 Im südöstlichen Plangebiet wird eine Pflanzung festgesetzt, die der Eingrünung der hier geplanten Mischbebauung dient.
- 8.2.3.4 Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu sichern, sind im Straßenraum und auf den im nördlichen Bereich vorgesehenen kleinen Grünflächen Baumpflanzungen vorgesehen. Zudem ist auch auf den privaten Baugrundstücken eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, um auch durch die zukünftigen Gärten eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.
- 8.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 8.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Die öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet dient der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die geplante Bebauung. Sie ermöglicht eine naturnahe Entwicklung und in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild attraktive Gestaltung der engeren Bach-Aue. Gleichzeitig sichert sie die Eingrünung des Baugebietes in Richtung Südwesten.
- 8.2.3.10 Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten.
- 8.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.13 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Draht- oder Lattenzäune sowie Hecken, jedoch keine Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m zulässig. Die Durchlässigkeit des Gebietes kann darüber hinaus noch vergrößert werden, wenn Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern ganz verzichtet wird.
- 8.2.3.14 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die am Ost- und Westrand des Plangebietes bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für die überplanten Flächen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der Andreas-Hofer-Straße". Dieser macht bereits eine Bebauung dieses Bereichs zulässig, so dass durch die vorliegende Änderung grundsätzlich kein (neuer) Eingriff entsteht. Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet sowie zwei Mischgebiete mit Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,28 und 0,50 und Gebäudehöhen bis zu 10,50 m fest. Die vorliegende 1. Änderung dient ebenfalls der Umsetzung eines Wohngebietes sowie zweier Mischgebiete mit ähnlichen wie den o. g. Nutzungsmaßen und gleichen bzw. sehr ähnlichen Gestaltungsvorschriften. Der geplante Straßenverlauf, die Baugebiets-Abgrenzung nach Süden und infolgedessen auch die Grundstückszuschnitte ändern sich jedoch. Auf Grund der damit geänderten Größen von Bauflächen und Grün- bzw. Ausgleichsflächen ist eine Überprüfung erforderlich, ob der für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf noch korrekt ist oder angepasst werden muss.
- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1 (Vorhabenstyp), 4.1 (Schutzgut Wasser) und 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht ausschließlich um ein Wohngebiet, sondern auch um Mischgebiete; die festgesetzte GRZ liegt für Teilflächen oberhalb der Grenze von 0,30. Auf Grund des relativ geringen Grundwasserflurabstandes kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige der geplanten Baukörper in das Grundwasser eindringen. Zudem befinden sich die Flächen in Hanglage und sind damit etwas exponiert. Daher wird das Regelverfahren gemäß Punkt 3.2 des o. g. Leitfadens wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage "Intensivgrünland" werden durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßentraumes	Eingriff erheblich

8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers im Geltungsbereich (Retentionsmulde) bzw. gedrosselte Ableitung in den natürlichen Vorfluter; Verwendung sickerfähiger Beläge	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird vollständig unschädlich versickert bzw. in den natürlichen Vorfluter abgeleitet. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering

8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen im Randbereich von klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper, Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

Bebauung einer Hanglage am Ortsrand	Einschränkung des Luftaustausches	lockere Bebauung, die nicht quer zum Luftstrom zur Koppach hin verläuft	unerheblich, da der Luftaustausch zwischen Siedlung und Koppach weiter gewährleistet ist
-------------------------------------	-----------------------------------	---	--

8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von Gebäuden, teilweise in gut einsehbarer Hanglage	Zusätzliche Baukörper wirken störend im Hangbereich.	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschossige Baukörper, Ortsrandeingrünung	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert.

8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als mittel bis hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ liegt zwar für etwa 62,7% der Bauflächen unterhalb von 0,35 (im gewichteten Mittel bei 0,32). Für den verbleibenden Teil der Bauflächen ist jedoch eine GRZ von 0,50 festgesetzt, so dass sich insgesamt im gewichteten Mittel eine theoretische GRZ von 0,38 ergibt. Da dies nur knapp oberhalb des im Leitfaden vorgegebenen Grenzwertes von 0,35 liegt, kann bei der Ermittlung des Kompensationsfaktors auf einen Faktor aus dem unteren Bereich der Wertspanne zurückgegriffen werden.

8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes nach Südosten durch Pflanzgebote auf der Baufläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes mit Wegekreuz im Bereich des östlichen Mischgebietes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch überwiegende Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- genereller Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farb- und Materialgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld A I, unterer Wert). Der untere Wert ergibt sich aus den aufwändigen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen im Plangebiet und aus dem moderaten Versiegelungsgrad. Bei einer Eingriffs-Fläche von 22.255 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.676 m². Die Eingriffs-Fläche summiert sämtliche Bauflächen sowie die neu anzulegenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich. Die Grün- bzw. Ausgleichsflächen sind nicht einbezogen. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung Misch- und Wohngebiet	B I	0,3	19.919	5.976
Grünland/Planung Grünfläche (zur Ausgleichsfläche führend, einzig zur Errichtung eines Unterhaltungsweges)	B I	0,3	201	60
Grünland/Planung neue Straße plus Einmündung	A I	0,3	1.713	514
Grünland/Planung neues Verkehrsbegleitgrün	A I	0,3	422	127
bestehende Andreas-Hofer-Straße mit Gehweg sowie dazwischen liegendes Begleitgrün	—	—	1.805	0
Grünflächen im nördlichen Plangebiet	—	—	707	0

Grünfläche als interne Ausgleichsfläche im Süden	—	—	6.677	0
Summe			31.444	6.677

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8.2.4.14 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensiv-Grünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen und einem naturnah gestalteten Tümpel als Retentionsbereich angestrebt. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt. Die übrige Wiesenfläche ist 2-schürig zu mähen (1. Mahd ab Juni) und ohne Düngung extensiv zu pflegen. Die Maßnahmen finden auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes statt.

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland im südlichen Geltungsbereich	intern	intensiv genutztes Grünland	Umwandlung des vorhandenen Grünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen in Verbindung mit extensiver Nutzung, Anlage einer naturnahen Retentionsmulde	6.677
Summe				6.677

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert sich die interne Ausgleichsfläche um etwa 374 m². Diese entfallene Teilfläche kann vom Markt Altusried ggf. als Ausgleichsfläche für andere Bauvorhaben verwendet werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 9.1.1.1 Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften werden beibehalten bzw. in sehr geringem Umfang modifiziert.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper lassen für den Typ 1 und Typ 2 am Ortsrand lediglich Satteldächer zu. Im zentralen Bereich sind durch den Typ 3 die Dachformen Sattel- und Walmdach zulässig, im nordwestlichen Bereich durch den Typ 4 Sattel- und Pultdach. Für den Typ 5 in Anschluss an die bestehende Bebauung im Norden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Für den Typ 6 werden neben dem Satteldach auch zusätzlich noch Flachdächer für Hauptgebäude mit gewerblicher Nutzung zugelassen. Für gewerblich genutzte Gebäude wird auf diese Weise ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht. Im Gesamten lassen diese Dachformen für den Hauptbaukörper großen Gestaltungsspielraum für die Bauherrschaft. Diese Dachformen entsprechen zum einen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und zum anderen lassen sie Spielraum für eine moderne Bauweise. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht sowohl den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt auch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten sieht zum einen Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile als auch eine Kopplung mit der Gebäudelänge vor. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw.

nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 9.1.2.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.2.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.2.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.3.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
- 9.1.3.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftung-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.2.2 Ergänzende Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altusried in Ihrer jeweils aktuellen Fassung.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der Änderung: 3,14 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,36	11,3%
Baufläche als MI1	0,88	28,0%
Baufläche als MI2	0,75	23,8%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,39	12,4%
Öffentliche Grünflächen	0,76	24,5%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz der Marktgemeinde Altusried

- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an: das Hauptnetz der Erdgas Schaben GmbH
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 05.02.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 05.02.2015 wie folgt Berücksichtigung.
 - Verzicht auf die westliche Begleitgrünfläche inklusive des einzelnen Stellplatzes, Zuschlag zum Baugrundstück Nr. 4, Anpassung der Baugrenze
 - Reduzierung des Gehweges im östlichen Bereich bis zur Mitte der Begleitgrünfläche, teilweise Verzicht auf den Kreisbogen entlang der östlichen Begleitgrünfläche
 - Anpassungen an die aktuelle und optimierte Erschließungs- und Straßenplanung und die Ergebnisse aus dem Spartenentwurf am 12.02.2015, u.a. geringe Anpassungen bei den Wand- und Firsthöhen, Aufnahme der Lichtmaststandorte aus der Erschließungsplanung in Verbindung mit einem Zufahrtsverbot in diesen Bereichen
 - Anpassung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen", Zulässigkeit von 15 Stellplätzen in diesem Bereich

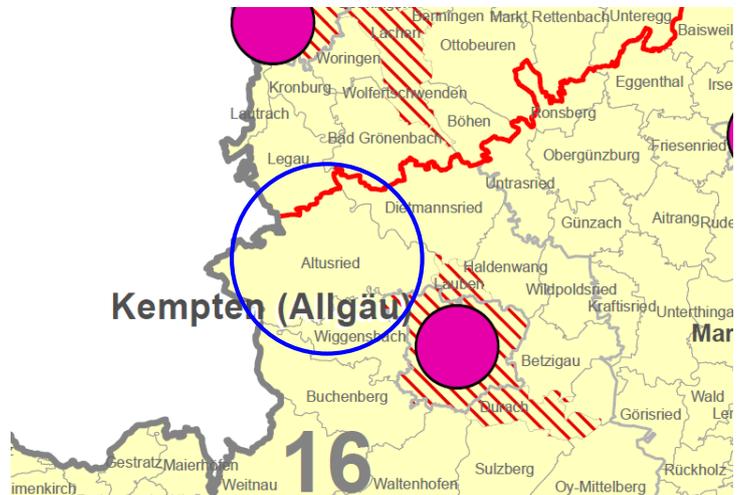
- 10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Bauausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.05.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Bauausschusses vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bauausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 07.05.2015 enthalten):
 - Redaktionelle Klarstellung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen" und der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit Einschränkung baulicher Anlagen"
 - Anpassung und Verschiebung des Regenrückhaltebereiches

- Anpassung des Überschwemmungsgebietes HQ 100
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

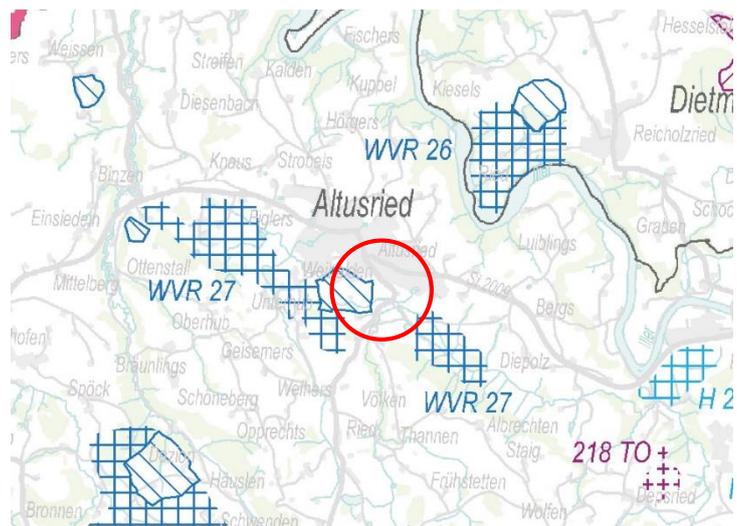
10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Bauausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.07.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Marktgemeinderates vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.07.2015 enthalten):

- Anpassung der Wand- und Firsthöhen im südlichen Bereich des Mischgebietes 2 (M₂) (Typ 6) und angrenzend (Grundstücke Nrn. 8, 9 und 10) sowie beim Grundstück Nr. 14
- Aufnahme der Höhenschichtlinien in der Planzeichnung
- Anpassung des Hinweises zu "Luftwärmepumpen"
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Hinweises zu "Luftwärmepumpen"
- Ergänzung der Begründung unter dem Punkt "Wasserwirtschaft"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

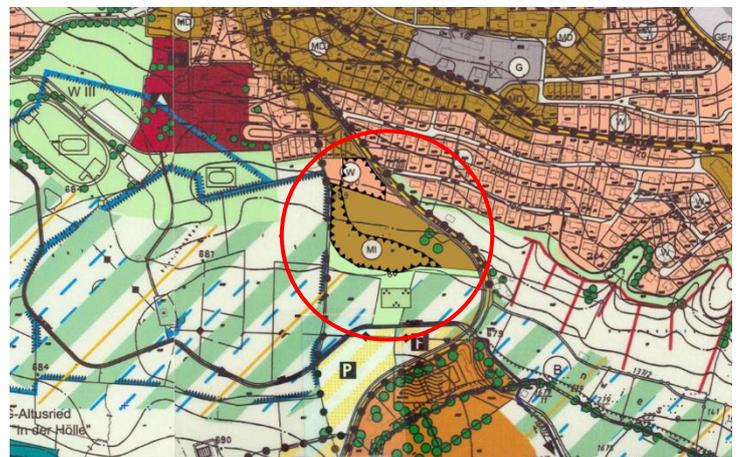
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung Wohnbauflächen, Mischgebiete und Öffentliche Grünflächen



Blick von Südwesten auf den Geltungsbereich. Im Vordergrund rechts die Parkplätze der Freilichtbühne, links der "Enge Weg"



Blick von Süden vom Parkplatz der Freilichtbühne auf den Geltungsbereich und den südlichen Ortsrand von Altusried



Blick von Südosten auf die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche



Blick auf die nordwestlich des Geltungsbereiches befindliche Pferdehaltung und den "Enge Weg"



Blick von Südwesten auf die an der Kreisstraße "OA 15" befindliche Baumgruppe



Blick auf den Wassergraben (Koppach/Höll- und Stigisbach) am südlichen Rand des Geltungsbereiches



13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 22.09.2014. Der Beschluss wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den 22.07.2015

.....
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich vom 19.12.2014 bis 15.01.2015 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 19.12.2014).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.03.2015 bis 16.04.2015 (Billigungsbeschluss vom 05.02.2015; Entwurfsfassung vom 05.02.2015; Bekanntmachung am 06.03.2015) sowie in der Zeit vom 01.06.2015 bis 15.06.2015 (Billigungsbeschluss vom 07.05.2015; Entwurfsfassung vom 07.05.2015; Bekanntmachung am 22.05.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Altusried, den 22.07.2015

.....
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 12.03.2015 (Entwurfsfassung vom 05.02.2015; Billigungsbeschluss vom 05.02.2015) sowie mit Schreiben vom 27.05.2015 (Entwurfsfassung vom 07.05.2015; Billigungsbeschluss vom 07.05.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 15.07.2015 gegeben.

Altusried, den 22.07.2015

.....
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Altusried, den
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Andreas-Hofer-Straße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den
(J. Konrad, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.01.2015
Plan geändert am: 05.02.2015
Plan geändert am: 07.05.2015
Plan geändert am: 15.07.2015

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. (FH) A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.