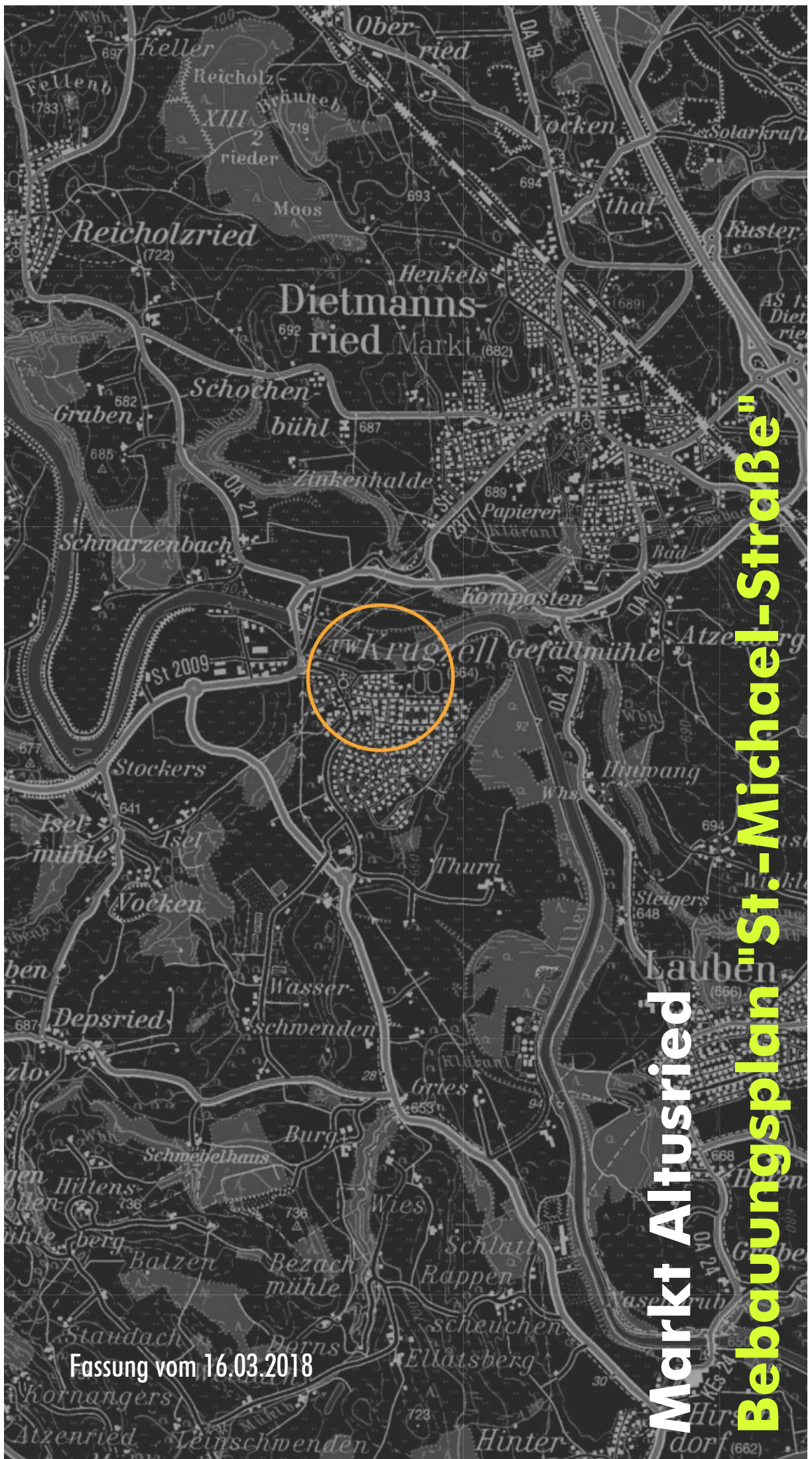


Fassung vom 16.03.2018

Markt Altusried Bebauungsplan "St.-Michael-Straße"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung – Städtebaulicher Teil
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
9	Begründung – Sonstiges
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Begründung – Bilddokumentation
12	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375) |
| 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GVBl. S. 597) |

2.1

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)

2.2

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)

2.3

**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 % überschritten werden.

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

2.4

Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 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)

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)

2.6 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 Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes.

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)

2.7 0

Offene Bauweise

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

- 2.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Hausgruppen** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.3. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.11  **Baugrenze;**
Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14 E.../D.../H... 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)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenselement)

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

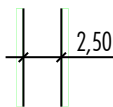
2.15



Verkehrsflächen, als Fuß und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



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)

2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18 **Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

Das Niederschlagswasser, das innerhalb des Baugebietes auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist über den bestehenden Regenwasserkanal in der St.-Michael Straße in den Vorfluter (Iller) einzuleiten. Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (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.

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 gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19 Bodenbeläge dem Baugebiet

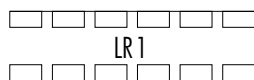
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20

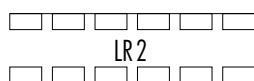


Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Versorgungsträgers (Marktgemeinde); innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. 25 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Versorgungsträger (AÜW, Abwasserverband); innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

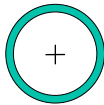
- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern

- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

Ein Fuß- und Radweg ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. 25 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der parallel zur St.-Michael Straße um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

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

2.23 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus nicht standortgerechten Arten unzulässig.
- 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. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-

Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

- Maximal 50 % der gesamten Gehölzpflanzungen dürfen durch Obstbäume gepflanzt werden.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus capinifolia
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

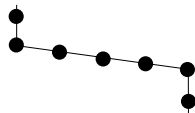
Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Silber-Weide	Salix alba
Grau-Weide	Salix cinaria
Reif-Weide	Salix daphnoides
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Kopf-Weide	Salix viminalis
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



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)

2.25

EG m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses des Hauptgebäudes; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "St.-Michael-Straße" des Marktes Altusried.

(§ 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 | Dachformen | Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den vorgeschriebenen Dachformen sind für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) |
| 3.3 | SD | <p>Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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/Haus-Element max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte/Haus-Elementes nicht überschreiten. <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)</p> |
| 3.4 | WD | <p>Dachform Walmdach (letzteres auch als Zeltdach);</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Typenschablonen)</p> |
| 3.5 | 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. Bei Flachdächern können diese aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende 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 (freistehende 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)

3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. 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: 0,45 m

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

3.8 Dachüberstand

Der Minstdachüberstand (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)

3.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) 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.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente, Wintergärten etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für

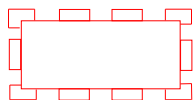
untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.11 Einfriedungs-Satzung

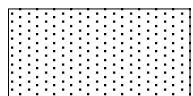
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St.-Michael-Straße" findet die Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der Fassung vom 07.02.2017, samt Anlage 1 vom 13.01.2017 und den in dieser Satzung getroffenen Regelungen/Festsetzungen entsprechende Anwendung. Der Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplanes wird dem Ortsbereich B zugeordnet

4.1



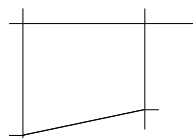
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Krugzell-Nord II" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);

4.2



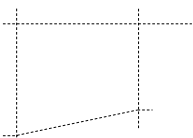
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.5

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.6

1 4 8

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenrichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.8

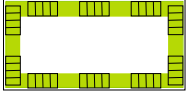


Bestehender **Waldrand** (siehe Planzeichnung)

4.9



Bestehender **Fahrbahnrand** (siehe Planzeichnung)

- 4.10  **HQ₁₀₀-Linie** (siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
- 4.12  Biotop im Sinne des Art. 23 BayNatSchG "Iller mit Begleitvegetation zwischen Lauben und Biberschwang" Nr. 8227-0083-006; Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
Angrenzend an das geschützte Biotop muss die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.
- 4.13 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. 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.
- 4.14  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Kanal der Marktgemeinde (siehe Planzeichnung)
- 4.15  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Kanal (DN 600) des Zweckverbandes Abwasserverband Kempten (Allgäu) (siehe Planzeichnung)
- 4.16 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu

rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

- 4.17 Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St.-Michael-Straße" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.18 Luftwärmepumpen** Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 4.19 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.
- 4.20 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).
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.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Markt Altusried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Die Standorte der Straßenlaternen sind bei der Ausführung von privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu beachten.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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. Außerdem ist auf Grund des am östlichen Rand des Baugebiets befindlichen Baches und eines Überlaufbeckens mit vorübergehenden Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe und insbesondere bei tieferliegenden Gebäuden als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Besonders ist darauf zu achten, dass eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächte, sowie

Haus- und Terrasseneingängen zum Schutz vor Hang- und Regenwasser bei Starkregenereignissen vorliegt. Die Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Westlich in einem Abstand von ca. 280 m verläuft die Staats-Straße St 2377. Zwar ist aufgrund der großen Distanz nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu rechnen, dennoch kann es zeitweise zu Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet kommen.

4.21 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.

4.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze; Baugrenze und Leitungsrecht).

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Altusried den Bebauungsplan "St.-Michael-Straße" in öffentlicher Sitzung am 21.03.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St.-Michael-Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.03.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "St.-Michael-Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.03.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 16.03.2018 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 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

Der Bebauungsplan "St.-Michael-Straße" der Markt Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

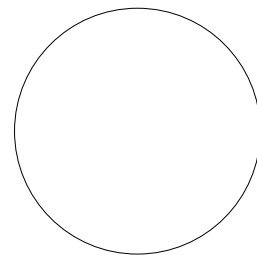
§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "St.-Michael-Straße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Altusried, den

.....

(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden Wohnbauflächen, u.a. für sozialen Wohnungsbau bzw. Mietwohnungsbau ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich im Ortsteil "Krugzell" des Marktes Altusried. Das Plangebiet wird im Süden durch die St.-Michael-Straße und im Norden durch einen Grünstreifen begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 148 (Teilfläche) und 148/63.
- 6.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um, den Bedarf nach preisgünstigen Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Im Ortsteil "Krugzell" des Marktes Altusried bestehen nicht mehr ausreichend Nachverdichtungsflächen und Bauplätze zur Verfügung.
- 6.1.1.4 Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche mit besonderer ökologischer, orts-oder landschaftsgestalterischer Aufgabe dargestellt und wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- 6.1.1.5 Im Vorfeld der Planung wurde eine ausführliche Standortalternativenprüfung durchgeführt. Der gewählte Standort schnitt unter Berücksichtigung aller Kriterien im Vergleich am besten ab.
- 6.1.1.6 Der zu überplanende Bereich ist frei von Schutzgebieten, er befindet sich auch außerhalb des HQ₁₀₀- sowie des HQ-extrem-Bereiches der nördlich verlaufenden Iller.
- 6.1.1.7 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 des Bebauungsplans "St.-Michael-Straße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.8 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "St.-Michael-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Ortsteils "Krugzell" des Marktes Altusried.

- 6.1.2.2 Das Plangebiet wird im Süden durch die St.-Michael-Straße und im Norden durch einen Grünstreifen begrenzt. Weiter nördlich verläuft die "Iller". Der Friedhof befindet sich direkt südwestlich. Auffallend ist auch die Nähe zum Ortskern und somit zu sozialen und kirchlichen Einrichtungen. Das Gebiet eignet sich darüber hinaus in besonderem Maße für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet).
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 148 (Teilfläche) und 148/63.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordosten leicht abfallend.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Der Markt Altusried verzeichnet regelmäßig Anfragen nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil "Krugzell". Da diese auf Grund von fehlenden verfügbaren Bauplätzen nicht berücksichtigt werden können, ist es notwendig weitere Baugebiete auszuweisen, um dort die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von neuen Wohneinheiten zu schaffen. Auch im Hinblick auf den Mietwohnungsbau gibt es Bedarf, dem bisher kein Angebot unterbreitet werden konnte. Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 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 weiterzuentwickeln. 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 Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum
 - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 6.2.3.2 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, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der 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 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 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, — wo erforderlich — erneuert und weiterentwickelt

werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 6.2.3.3 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Aufgabe dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.4 Nach den jetzigen Darstellungen des Landschaftsplanes handelt sich bei dem überplanten Bereich um eine Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Aufgabe, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden und von Bebauung freigehalten werden soll. Die Darstellung in dem Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan ist jedoch als sehr grobe und parzellenunscharfe Fläche ohne Umrisslinie dargestellt. Entgegen dieser Darstellung wird die Fläche bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, ohne dass besondere landschaftspflegerische Maßnahme umgesetzt wurden. Naturschutzrechtlich gibt es entlang der Iller ein Biotop und ein HQ₁₀₀-Gebiet; jedoch werden diese Schutzgebiete durch einen ausreichenden Abstand des geplanten Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt. Somit bestehen keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen. Eine Prüfung von Standortalternativen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung ergab die nun zu überplanende Fläche als am besten geeignet (siehe hierzu Ziffer 6.2.4.1). Die besondere Eignung der Fläche als allgemeines Wohngebiet zeichnet sich vor allem durch die sehr gute Nähe zum Ortskern und zu den gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen, der Konfliktfreiheit hinsichtlich Immissionen sowie der bestehenden verkehrlichen und technischen Erschließung aus. Nur ein Teil der Fläche (etwa ein Drittel der Grundstückstiefe) soll für eine einzeilige Bebauung entlang der bestehenden Erschließung genutzt werden, auf eine zweite Bebauungszeile wird verzichtet. Naturschutzfachlich ist die verbleibende nicht für die Bebauung vorgesehene Restfläche von etwa zwei Drittel ausreichend. Das Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) den Bereich von Bebauung freizuhalten sowie den Biotopverbund zu erhalten und zu verbessern wird durch die einzeilige Bebauung geringfügig eingeschränkt. Eine weitere Bebauung ist seitens der Marktgemeinde Altusried auf dem Fl.-Nr. 148 nicht vorgesehen. Städtebaulich ist die bauliche Entwicklung entlang der bestehenden "St.-Michael-Straße", die bisher nur einseitig bebaut ist, auch hinsichtlich des fehlenden Angebotes an Mietwohnungen, sinnvoll und logisch.
- 6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 In einer sehr frühen Planungsphase wurden mehrere mögliche Standorte in allen Ortsteilen des Marktes Altusried zur Umsetzung von sozialen Wohnungsbau geprüft (Standortalternativenprüfung vom 07.08.2017). Im Vergleich zu neun weiteren Standorten (zwei weitere davon im Ortsteil "Krugzell" hat sich der gewählte Standort an der "St.-Michael-Straße" trotz der Darstellung im Landschaftsplan als Fläche mit besonderer ökologischer landschaftsgestalterischer Aufgabe sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als am besten geeignet erwiesen.

Der Planungsbereich im Norden des Ortsteils "Krugzell" befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern sowie zu sozialen und kirchlichen Einrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Friedhof). Der Standort ist hinsichtlich möglicher Immissionen sowie im Hinblick auf Schutzgebiete konfliktfrei. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Marktes Altusried und ist im Gegensatz zu den Standortalternativen in Krugzell somit unmittelbar verfügbar. Das Gebiet weist einen gut ausnutzbaren Grundstückszuschnitt auf, zudem kann auf eine vorhandene Erschließungsstraße zurückgegriffen werden, sodass weitere Kosten und Eingriffe vermieden werden.

Aufgrund dieser Vorzüge und der sorgfältigen Alternativenprüfung scheint die Umnutzung der gewählten Fläche zu Wohnzwecken städtebaulich sinnvoll und naturschutzfachlich vertretbar.

- 6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.
- 6.2.4.3 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.
- 6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "St.-Michael-Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei etwa 2.600 m² überbaubarer Grundfläche und folglich deutlich unter 10.000 m².

- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.7 Etwa 90 m westlich des Plangebietes befindet sich das Umspannwerk der AllgäuNetz GmbH & Co. KG. Gemäß Betreiberangaben werden die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) aufgrund der Distanz von Plangebiet zum Umspannwerk sicher eingehalten bzw. weit unterschritten. Markante Geräuschquellen auf dem Gelände des Umspannwerkes, welche über die typischen Entladegeräusch hinaus gehen liegen gemäß dem Betreiber nicht vor, weshalb mit keinen Konflikten zwischen Umspannwerk und hinzutretender Wohnbebauung zu rechnen ist.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine bestehende Tennisanlage. Da bereits eine näher an die Tennisanlage herangerückte Bebauung mit gleichem Schutzanspruch vorliegt und die Nutzung der Tennisanlage hierdurch bereits limitiert ist, ist mit keinen Konflikten durch die Tennisanlage zu rechnen.

Eine sich in Planung befindliche Pumptrackanlage östlich des Plangebietes unterliegt einem eigenen Verfahren, in dessen Zuge eine Einhaltung der zulässigen Lärmwerte sichergestellt werden muss. Hier empfiehlt es sich lärmrelevante Bereiche vom Plangebiet wegzuorientieren.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

6.2.5.2 Die Alternative 1 sieht für das Plangebiet im Westen drei Grundstücke mit Doppelhäusern vor. In der Gebietsmitte sind zwei Reihenhäuser sowie ein langgezogenes Garagengebäude geplant, während im östlichen Bereich sieben Grundstücke mit Einzelhäusern entstehen sollen. Drei Grundstücke sind hierbei als Hinterliegergrundstücke vorgesehen.

6.2.5.3 Die Alternative 2 weicht von Alternative 1 insofern ab, als dass entlang der "St.-Michael-Straße" nur eine einreihige Bebauung erfolgt und somit ein größerer Abstand zur Iller eingehalten wird. Im Westen sind so statt drei nur zwei Grundstücke mit Doppelhäusern vorgesehen, im Osten sind vier statt sieben Einzelhäuser geplant. Die Reihenhäuser sind näher zur "St.-Michael-Straße" orientiert.

- 6.2.5.4 Die Alternative 3 gleicht der Alternative 2 bis auf den mittleren Bereich. Dort ist in dieser Variante statt zweier Reihenhäuser ein Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Alternative bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.6.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund der Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro für kleinere Gewerbe zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau-lische Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
 - Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orien-tieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden bestehenden Bebauung bzw. am dort bestehenden Bebauungsplan.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu-fahrten 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 vorliegenden 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, Schwimmbecken 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).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden bestehenden Bebauung bzw. am dort bestehenden Bebauungsplan.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien 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.

- 6.2.6.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 3), als Einzel- und/oder Doppelhaus (Typ 1) bzw. als Hausgruppe (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.6.4 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. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 6.2.6.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen 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 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.
- 6.2.6.6 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.
- 6.2.6.7 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Schutzes vor Hangwässer bei Starkregen. Gleichzeitig sind Hinweise zur Ausführung von Kellerschächten, Tiefgaragen etc. im Bebauungsplan enthalten.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im westlichen und südlichen Bereich erfolgt auf Grund der bestehenden Kanäle und Leitungen.
- 6.2.7.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.7.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Krugzell" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Kirche, Zahnarzt, Spielplatz).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Ortsstraße hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber besteht eine Anbindung an die Staatsstraße 2009/2377 Altusried-Dietmannsried. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahn A7 gegeben.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der Ortsstraße gegeben.
- 6.2.8.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Illerradweg
- 6.2.8.4 Die geplanten Grundstücke sind durch die vorhandene St.-Michael-Straße bereits vollständig erschlossen. Für den Bereich nördlich der St.-Michael-Straße ist jedoch ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50m vorgesehen. Dies soll den regionalen Fahrradverkehr des Illerradweges an dieser Stelle steuern.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- 6.2.9.3 Die Einleitung von nicht versickerndem Niederschlagswasser erfolgt in die vorhandenen Regenwasserkanäle, wobei im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Regenwasserkanäle hydraulisch überrechnet werden und bei Änderungen des Einzugsgebietes und/oder der Erhöhung der Einleitungsmengen die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend überarbeitet bzw. neu beantragt wird.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.
- 6.2.9.6 Der Geltungsbereich kommt im östlichen Planungsgebiet bis ca. 25 m an das orographisch linke Ufer der Iller heran. Aufgrund des Höhenunterschiedes zur Iller hin befindet sich das Planungsgebiet allerdings nicht im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen oder extremen (HQextrem) Hochwasserereignisses der Iller.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.2.11 Gebäudetypen

- 6.2.11.1 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 östlichen Bereich vorgesehen. Er ist Einzel- und/oder Doppelhaus mit zwei Wohnungen in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
 - Typ 2 ist im westlichen Bereich geplant und als Hausgruppe (Reihenhaus) mit einer Wohnung je Hauseinheit konzipiert.
 - Typ 3 ist im zentralen Bereich vorgesehen und verkörpert den Geschößwohnungsbau.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 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 Aufstellung des Bebauungsplans "St.-Michael-Straße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "St.-Michael-Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt östlich des Marktes Altusried am nördlichen Siedlungsrand des Orts-Teils Krugzell. Es wird derzeit als Weidefläche genutzt. Räumlich kann der Bereich grob durch den Gehölzbestand entlang Iller im Norden und Osten, durch die "St. Michael Straße" im Süden und durch den Friedhof im Westen abgegrenzt werden. Zwischen der geplanten Bebauung und der Iller im Norden sowie dem Friedhof im Westen liegen weitere Teile der Weidefläche, welche auch bei Umsetzung der Planung als Grünland verbleiben. Südlich der Straße grenzt die Bestandsbebauung des Orts-Teils Krugzell an (Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäuser).

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht derzeit eine konventionell genutzte Weidefläche. Besondere naturnahe oder strukturanreichernde Elemente (z.B. Gehölze o.ä.) sind nicht vorhanden. In Verbindung mit der Nutzung sind daher keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 45 m nördlich und 20 m östlich des Geltungsbereiches verläuft das kartierte Biotop "Iller mit Begleitvegetation zwischen Lauben und Biberschwang" (Nr. 8227-0083-006). Weitere Biotop oder Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet eines nacheiszeitlichen Schmelzwassersees, in dem feinkörnige Sedimente in bis zu mehreren 10er Metern Mächtigkeit abgelagert wurden. Im Geltungsbereich können die Böden überwiegend als Ton in weicher bis sehr weicher Konsistenz sowie als schluffig-tonige Feinsande beschrieben werden. Im nördlichen Geltungsbereich kommen Quartärkiese vor. Eine Auflage von Verwitterungslehm (sandig-toniger Schluff) ist im gesamten Gebiet gegeben. Im Bereich der Tränke ist ein kleiner Bereich der Bodenflächen teilweise versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiet (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Überflutungen zu erwarten. Gemäß dem Geotechnischen Untersuchungsbericht Nr. 160212 der ICP Geologien und Ingenieure für Wasser und Boden vom 21.03.2016 betragen die Flurabstände der Grundwasserspiegel zwischen 1,50 m und 3,50 m.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Weidefläche produziert potentiell Kaltluft. Auf Grund des geringen Höhenunterschiedes, der im Gebiet vorherrscht, kann sich keine stärkere Kaltluftströmung ausbilden. Für die angrenzenden bereits bebauten Bereiche hat das Plangebiet daher keine besondere klimatische Bedeutung.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt am Ortsrand. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die St.-Michael-Straße, welche von den Anwohnern zur Naherholung genutzt wird. Der Bereich selbst weist keine Wege oder Straßen auf und wird somit nur indirekt durch Erholungssuchende genutzt (Ausblick). Von Richtung Norden und Osten ist auf Grund der Gehölze die Weidefläche und der geplante Geltungsbereich nicht bzw. sehr schlecht einsehbar. Die Bestandsbebauung im Süden hat Blickbeziehungen auf das Gebiet.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung der Lebensraum "Weide" verloren. Lebensräume für hochwertige Arten sind nicht betroffen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das im Norden und Osten liegende kartierte Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftlich genutzte Weideflächen sind von der Planung betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um fünf Baugrundstücke handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung wird die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt; hierdurch verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Zur Reduzierung der beschriebenen Auswirkungen soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser unmittelbar auf dem jeweiligen Baugrundstück, auf dem es anfällt, in speziell herzustellenden Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird auf jeweils individuelle Weise der Iller zugeführt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Bebauung eines Teils der Weidefläche hat keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Klima oder die Luftqualität.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Weidefläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Da im Geltungsbereich direkt keine Wege zur Naherholung oder Freizeitnutzung vorhanden sind, kann die Beeinträchtigung als gering angesehen werden.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Entlang des Fuß- und Radweges an der St.-Michael Straße sollen 6 Bäume gepflanzt werden. Darüber ist in den privaten Baugrundstücken eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.3 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. 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.

- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 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.
- 7.2.3.8 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.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. 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 Reihenhaushäuser) 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.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt auch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° 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.
- 8.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.6 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.

- 8.1.1.7 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.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 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 Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

- 8.2.2.1 Ergänzende Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Altusried.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 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.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,65ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,61	93,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	6,2 %

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwassernetz der Marktgemeinde Altusried
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AÜW
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: das Hauptnetz der Erdgas Schwaben GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.01.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 07.02.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates Altusried beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung 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 07.02.2018 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung 2.15 mit dem Zusatz "Fuß- und Radweg"
- Ergänzung der Festsetzung 2.23 "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)"
- Änderung der Baugrenze im südwestlichen Teil; Anpassung der Baumstandorte
- Anpassung der Grundstücksgrenze sowie der Nutzungskordel zwischen Typ 2 und Typ 3
- Erhöhung der Firsthöhe um 0,50 m im Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 2
- Baum verschoben im südwestlichen Teil
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

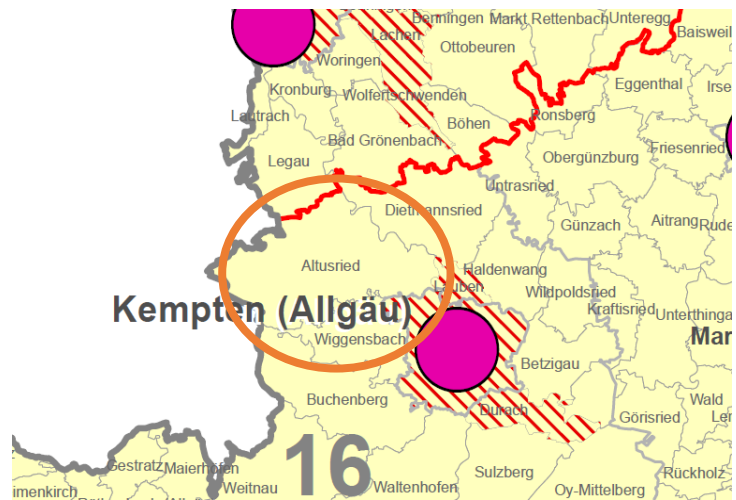
- 9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 16.03.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Marktgemeinderats-Sitzung vom 21.03.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates Altusried beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.03.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten die-

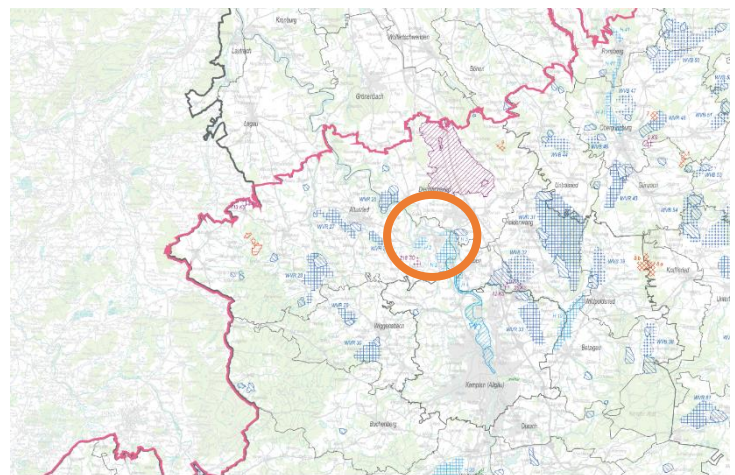
ser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.03.2018 enthalten):

- Aufnahme eines Hinweises zum bestehenden Kanal des Zweckverbandes
- Ergänzung des Hinweises zu den Geruchsbelästigungen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

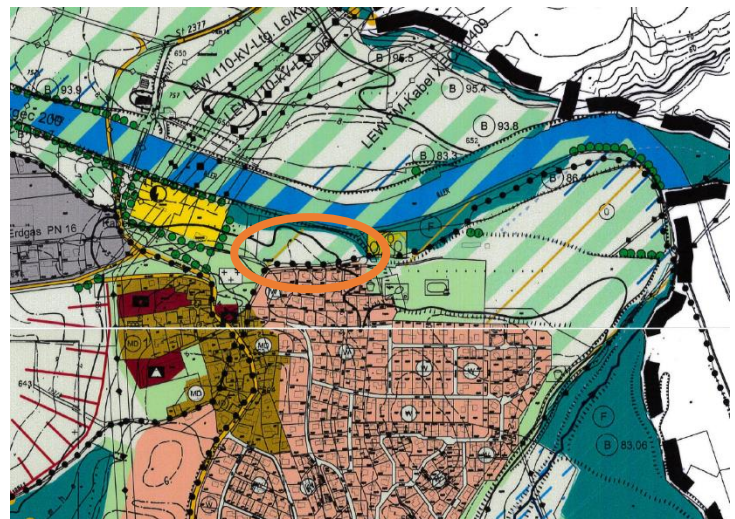
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung" (Settlement and Supply)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche mit besonderer ökologischer landschaftsgestalterischer Aufgabe sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Blick von Nordosten über
den östlichen Planungsbereich
in Richtung Orts-
mitte des Ortsteils Krug-
zell



Blick von Westen der St.
Michael-Straße entlang
Richtung Osten, links der
Straße das Plangebiet



Blick von Norden auf die
südlich angrenzende Be-
standsbebauung sowie
die Pfarrkirche St. Michael



Blick von Osten auf das
Planungsgebiet



Blick von Westen auf das
westlich angrenzende
Umspannwerk



Blick Süden auf den öst-
lich angrenzenden Spiel-
platz



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 28.09.2017. Der Beschluss wurde am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den 02.05.2018

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.11.2017 bis 01.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 28.09.2017; Entwurfsfassung vom 28.09.2017; Bekanntmachung am 20.10.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 18.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 07.02.2018; Bekanntmachung am 16.02.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Altusried, den 02.05.2018

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.08.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.11.2017 (Entwurfsfassung vom 28.09.2017; Billigungsbeschluss vom 28.09.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 18.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 07.02.2018; Anschreiben vom 23.02.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Altusried, den 02.05.2018

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.03.2018 über die Entwurfsfassung vom 16.03.2018.

Altusried, den 02.05.2018

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "St.-Michael-Straße" in der Fassung vom 16.03.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.03.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "St.-Michael-Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Markt Altusried wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplan "St.-Michael-Straße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Altusried, den

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.09.2017
Plan geändert am: 18.01.2018
Plan geändert am: 16.03.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A.Eppinger)

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.