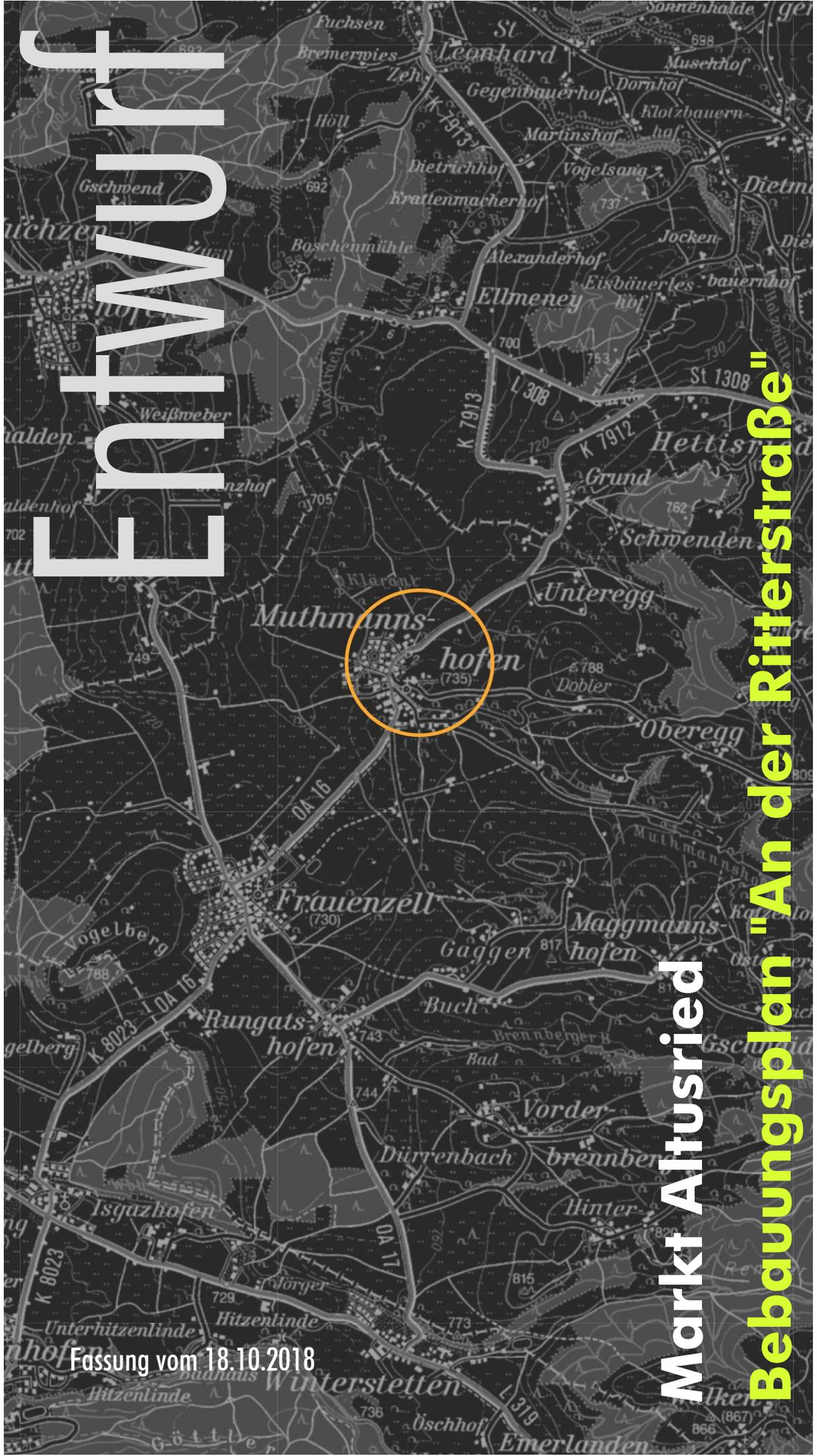


# Entwurf



Markt Altusried  
Bebauungsplan "An der Ritterstraße"

Fassung vom 18.10.2018

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 41
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 45
9	Begründung – Sonstiges 47
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 50
11	Begründung – Bilddokumentation 51
12	Verfahrensvermerke 53

- 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 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 230)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

WA<sub>1</sub>**Allgemeines Wohngebiet 1**

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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)

WA<sub>2</sub>**Allgemeines Wohngebiet 2**

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen im gesamten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) dürfen nur nach Eintritt des Umstandes der Einstellung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Gebäude- und Anlagennutzung (dauerhafte Einstellung/Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 72 umgesetzt werden. Bis zum Eintritt dieses Umstandes ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA<sub>2</sub>) als Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für die Grünlandwirtschaft) festgesetzt. Hinweis: Dieser Absatz der Festsetzung entfällt, sobald der genannte Umstand eingetreten ist. Die Voraussetzungen bzw. der Eintritt dieser Bedingung wird im Mitteilungsblatt der Marktes Altusried bekanntgemacht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 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)
- 2.4 **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)
- 2.5 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 am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)  
  
Sofern zulässige, untergeordnete 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. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.  
  
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 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)

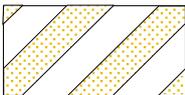
2.9



**Baugrenze**; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen. Überschreitungen mit Dachüberständen bis 0,70 m sowie mit untergeordnete Terrassen und Balkonen können zugelassen werden.

Hinweis: bei Überschreitungen der Baugrenze ist die Festsetzung 2.12 und 2.30 zu beachten.

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

- 2.10  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)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** 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 zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12 E... 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)  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.13  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind bis auf 10 m zum Fahrbahnrand ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:  
– Stellplätze  
– Nebengebäude und Nebenanlagen  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

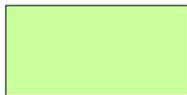
2.16



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

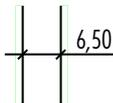
2.19



**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



**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)

2.21



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

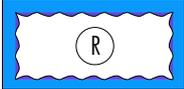
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.24 **Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Das Niederschlagswasser, das innerhalb der Baugebiete auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist über den geplanten Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken (Retentionsbereich) einzuleiten. 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.  
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)
- 2.25  **Retentionsbereich**  
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Trafostation  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.28 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.29**



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

Folgende Maßnahme ist auf der Fläche umzusetzen: Anlage einer Hecke.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung des Gebietes ist gemäß Planzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts extensiv zu pflegen. Auf die flächige Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Hinweis: die Ausgleichsmaßnahmen sollen in das Ökokonto der Marktgemeinde eingebucht werden.

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

**2.30 Bodenbeläge in den Baugebieten**

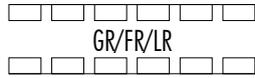
In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31



**Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten des Marktes Altusried.

Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- 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 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



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

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume und zum Schlafen bestimmten Räume sind auf die Kreisstraße OA 16 ("Ritterstraße") abgewandte Gebäudeseiten (Südwesten, Südosten, Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und

wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

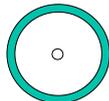
2.33



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.34



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

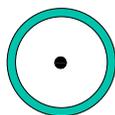
2.35



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.36



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

## 2.37 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 Grünflächen als Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- 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. Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
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
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salix caprea

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana

Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ,
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.38 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

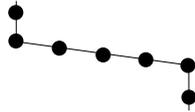
- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen 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.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste siehe "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39



**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)

2.40

GOK .... m ü. NN

**Oberkante des geplanten Geländes über NN** als Mindestwert, nördlich des jeweiligen Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt mit dem bestehenden Gelände; Abweichungen max.: -20 cm

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.41



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" des Marktes Altusried.

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

### 3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

---

- 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. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) sind andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 **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 m<sup>2</sup> 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)
- 3.4 **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)  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
  - der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 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: 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)
- 3.7 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: 0,40 m

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

### 3.8 Mindestdachüberstand

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)

### 3.9 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 Geländeänderungen in dem Baugebiet**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet 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)

### **3.12 Stauraum vor Garagen**

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

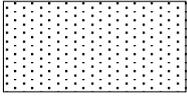
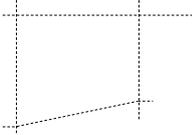
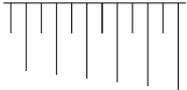
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

### **3.13 Einfriedungs-Satzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" 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.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 85 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
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.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.9



**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

#### 4.10 **Vorhandene Gehölze**

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen 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.

#### 4.11 **Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw.

die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

**4.12    Empfehlenswerte  
Obstbaum-Sorten  
hinsichtlich des Feuer-  
brandes**

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, Renana und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

**4.13    Grundwasserdichte Unter-  
geschoße**

Auf Grund der Bodendurchfeuchtung durch Schichtenwasser und Staueffekten durch die Baugruben 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 entsprechendem Böschungswinkel oder ähnlichem zu sichern.

**4.14    Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig.

Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 4.15 Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.16 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 120 m nicht überschreiten.  
Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen
- 4.17 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 Fortset-

zung 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.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse 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.

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) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Altusried, Rathausplatz 1, 87452 Altusried eingesehen werden.

#### **4.18 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.

#### **4.19 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 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), 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 Bauausschuss des Marktes Altusried den Bebauungsplan "An der Ritterstraße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.10.2018.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "An der Ritterstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.10.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.10.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

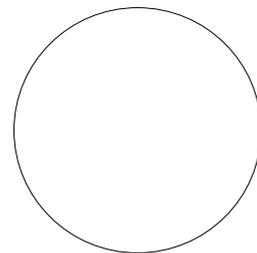
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "An der Ritterstraße" des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den .....

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



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der Markt Altusried beabsichtigt für den Bereich südlich der "Ritterstraße", die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA).
- 6.1.1.2 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 Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" 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 liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Muthmannshofen. Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Südlich und nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 3 (Teilfläche), 83/2 (Teilfläche), 84/2 (Teilfläche), 85 (Teilfläche), 211 (Teilfläche), 214 (Teilfläche), 216/2 (Teilfläche) und 381/2 (Teilfläche). Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,02 ha.

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von Östlichen Riss-Aitrach-Platten geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden leicht steigend.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde 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 Stadt- und Umlandbereich im ländlichen 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/ Bestimmung des Marktes Altusried als Kleinzentrum.

A III 3

– 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 1.3 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.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.4 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 20.11.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

6.2.3.7 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 Es wurden keine weiteren Standorte im Ortsteil "Muthmannshofen" geprüft. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt und entsprechen

damit den Entwicklungsvorstellungen des Marktes. Als Baufläche scheint das Plangebiet auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und der starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben sehr geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben.

- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. 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 Im Rahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes, des Straßenverkehrs und des Naturschutzes hingewiesen.
- 6.2.4.4 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.
- 6.2.4.5 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).
- 6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" 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 unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - 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.
- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden sieben Alternativen erarbeitet. Die Alternativen 1 und 2 sahen die Erschließung über den "Ahornweg" vor. Der Süden des Plangebiets war geprägt von Grünflächen. Aufgrund des steileren Geländes im Westen lösten die nachfolgenden Alternativen die Erschließung über einen Kreisverkehr im nördlichen Bereich des Plangebiets. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgte über eine Ringerschließung. Die Alternative 4, 5 und 6 unterscheiden sich von der Alternative 3 dahingehend, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein zweiter Bauabschnitt mit einem Wendehammer geplant war. Der Marktgemeinderat des Marktes Altusried hat sich letztendlich für eine zusätzliche Bebauung im Süden entschieden. Der zweite Bauabschnitt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist nicht vom Geltungsbereich erfasst.

## **6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzenden bestehenden Siedlungs-Struktur ab. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Der geplante Straßenverlauf mit Anschluss an die "Ritterstraße" erlaubt eine angemessene Erschließung des Plangebiets.

6.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## **6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

6.2.7.1 Für den gesamten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes 2 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Einstellung der landschaftlichen Gebäude- und Anlagennutzung (dauerhafte Einstellung/Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 72 umgesetzt werden. Bis zum Eintritt dieses Umstandes ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA<sub>2</sub>) als Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für die Grünlandwirtschaft) festgesetzt. Der Grund für diese Einschränkung liegt darin, dass die geplante Wohnnutzung mit den Emissionen des genannten landwirtschaftlichen Betriebes zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch genutzten landwirtschaftlichen Gebäude immissionsschutzfachlich nicht vereinbar ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist durch

die beschriebene aufschiebende Bedingung soweit wie möglich planungsrechtlich im Bebauungsplan geregelt. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht die genehmigte landwirtschaftliche Hofstelle zwar noch, jedoch wird sie lediglich aus Liebhaberei geführt. Einen Nachfolger für die Hofstelle gibt es nicht. Der Markt Altusried fragt regelmäßig bei dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle an, wann er die Nutzungsaufgabe erklärt. Der Zeitpunkt und die Art der dauerhaften Nutzungsaufgabe werden zu gegebenem Zeitpunkt über einen Vertrag gesichert. Den Vertrag legt der Markt Altusried der Baugenehmigungsbehörde vor und teilt ihr die Nutzungsänderung mit, sobald diese vollzogen ist. Der Zeitpunkt der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes, von der die Zulässigkeit der betreffenden Nutzungen abhängt, wird im Amtsblatt des Marktes Altusried veröffentlicht. Durch diese Mitteilung wird ohne weiteres und für jeden erkennbar, wann die Bedingung vollzogen ist.

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.

6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben 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.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich 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 für die Typen 1-3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30- 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine

Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen anschließenden Bebauung. Eine weitere 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 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, 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.
- 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.

6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung eine offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

- 6.2.7.5 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 ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.7.6 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 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.
- 6.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. 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).
- 6.2.7.8 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.
- 6.2.7.9 Auf Grund der bestehenden Topographie wird für einzelne Baugrundstücke eine geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Hierbei wird die Geländeoberkante als Mindestwert für den jeweiligen Bereich nördlich des Hauptgebäudes geregelt. Dadurch soll die Erscheinungsform des jeweiligen Baukörpers nach Norden, zur höhenmäßig tieferliegenden Seite, geordnet werden um städtebauliche und ortsplannerische Fehlentwicklungen auszuschliessen.
- 6.2.7.10 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.

## **6.2.8 Infrastruktur**

- 6.2.8.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zu Gunsten des Marktes Altusried.
- 6.2.8.2 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) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports 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.
- 6.2.8.3 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Die Trafostation kann ausnahmsweise auch in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung zugelassen werden.
- 6.2.8.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Muthmannshofen zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Kirche).

## **6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Ritterstraße", auf Höhe der Einmündung "Ahornweg" in die Kreisstraße OA 16 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.9.2 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Kastanienweg und Kirchweg

## **6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße OA 16 ("Ritterstraße") ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 27.06.2018). Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von

55 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) im Südwesten des Plangebietes um bis zu 5 dB überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) von 45 dB(A) wird um bis zu 6 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um bis zu 1 dB und nachts um bis zu 2 dB überschritten. Der Markt Altusried hat sich für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes in der Fassung vom 29.05.2018 entschieden. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfes ergeben sich im Bereich der planungsrechtlich zulässigen Bebauungen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 2 dB im Tagzeitraum und während der Nachtzeit von 3 dB. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden zur Tages- und Nachtzeit um mindestens 1 dB unterschritten.

Zur Lösung des Lärmkonflikts sind aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) denkbar. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme in Form einer Wand oder eines Walles stellt aufgrund der niedrigen Überschreitung der Orientierungswerte sowie des geringen Ausmaßes des Konfliktbereiches keine adäquate Konfliktlösung dar. Zudem werden die Orientierungswerte nur an der Nordfassade überschritten wo sich in der Regel keine Balkone und Terrassen befinden. An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte aufgrund der Eigenabschirmung eingehalten.

Der Markt Altusried sprach sich deshalb dafür aus, dass der Konflikt mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schalldämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst werden soll. Zudem sind Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgenommen.

- 6.2.10.2 Südlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 72 und nördlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 1 befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen von denen Lärm- und Geruchs-Immissionen auf das Plangebiet einwirken können. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Muthmannshofen Nord 4" wurde die nördliche landwirtschaftliche Hofstelle am 12.03.2012 durch das Landratsamt Oberallgäu vor Ort untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass sämtliche Geräusch- und Geruchsquellen vom aktuellen Plangebiet nach Norden hin wegorientiert sind. Mit Geräusch- und Geruchseinwirkungen durch die nördliche Hofstelle ist nicht zu rechnen.
- 6.2.10.3 Die südliche landwirtschaftliche Hofstelle wird seit einigen Jahren nicht mehr aktiv betrieben. Eine Nutztierhaltung liegt nicht mehr vor. Durch die potenziellen Geruchsquellen der Hofstelle (z.B. Stalöffnungen, Güllegrube) ist aktuell mit keinen Geruchsemissionen zu rechnen. Konkrete Absichten hinsichtlich einer aktiven Ausübung der Landwirtschaft im Rahmen des genehmigten Umfangs liegen zwar aktuell nicht vor, sind jedoch für die Zukunft nicht grundsätzlich auszuschließen. Um einen möglichen Geruchskonflikt auszuschließen, ist von der zukünftigen Wohnbebauung ein

Schutzabstand zur maßgeblichen Geruchsquelle der landwirtschaftlichen Hofstelle zu halten. Gemäß den "Abstandsregelungen für Rinderhaltungen" des Bayerischen Arbeitskreises Immissionschutz in der Landwirtschaft ist unter Annahme von 100 Großvieheinheiten ab einem Abstand von 80 m mit Konfliktfreiheit bezüglich schädlicher Umwelteinwirkungen durch Gerüche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) rechnen. 100 Großvieheinheiten entsprechen etwa 100 Milchkühen. Aufgrund der Größe der Stallungen ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Reaktivierung der landwirtschaftlichen Hofstelle die Zahl von 100 Großvieheinheiten bei Weitem nicht erreicht werden kann. Vom Abstand von 80 m, der im Regelfall als Schutzabstand für landwirtschaftliche Hofstellen in der für das Oberallgäu typischen Größe mit den typischen Betriebsabläufen erforderlich ist, wird deshalb im vorliegenden Fall abgewichen. Es ist davon auszugehen, dass auch bei einem Abstand von 70 m (entspricht dem Abstand für ca. 75 Großvieheinheiten) die Interessen des Eigentümers ausreichend gewahrt werden und gleichzeitig auch bei Reaktivierung der landwirtschaftlichen Hofstelle mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Als maßgebliche Geruchsquelle, ab der der Abstand von 70 m genommen wird, wird die ehemalige Güllegrube berücksichtigt. Zwar wäre es prinzipiell dem Eigentümer der Hofstelle möglich neue Geruchsquellen zu schaffen, welche dem Plangebiet näherliegen, allerdings ist eine mögliche Wiederaufnahme der Tierhaltung nach einigen Jahren der Inaktivität bereits mit einem enormen finanziellen wie auch strukturellen Aufwand verknüpft. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei einer Rückkehr zur Tierhaltung möglichst auf bestehende Strukturen wie die Güllegrube zurückgegriffen wird. Da es keine konkreten Absichten gibt den Betrieb zu reaktivieren und bei einer Rückkehr zum bestimmungsgemäßen Betrieb allenfalls mit einer Rückkehr zum ehemaligen Bestand und nicht mit einer Erweiterung zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass bei einer Berücksichtigung der ehemaligen Güllegrube als maßgeblichen Geruchsquelle, die Interessen des Eigentümers sowie auch der Schutz der künftigen schützenswerten Wohnbebauung gewahrt sind.

- 6.2.10.4 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.10.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.11 Wasserwirtschaft**

- 6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- 6.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 136 geregelt. Falls das Niederschlagswasser aufgrund

des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in einen Vorfluter abzuleiten.

- 6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.11.5 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.

## **6.2.12 Geologie**

- 6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.12.2 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.

## **6.2.13 Gebäudetypen**

- 6.2.13.1 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 als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen konzipiert und besitzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30.
  - Typ 2 ist im überwiegenden Teil der Planung vorgesehen. Der Typ 2 unterscheidet sich vom Typ 1 darin, dass eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt ist.
  - Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhäuser. Unter bestimmten Umständen ist die Aufteilung des Grundstückes in zwei Einzelgrundstücke zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus dieses Typs möglich. Bei Einhaltung der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften dürften in solchen Fällen die zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Zahl der Wohnungen nicht voll ausnutzbar bleiben. Die Möglichkeit für Geschoßwohnungsbau in beschränktem Maße ist hier ebenfalls eingearbeitet, dürfte jedoch auf Grund der zur Zeit der Planaufstellung aktuellen Bedarfslage weniger in Betracht kommen.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a 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 Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" 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 Bebauungsplanes "An der Ritterstraße" 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 am östlichen Ortsrand von Muthmannshofen, einem Ortsteil des Marktes Altusried. Die Kreisstraße "Ritterstraße" grenzt im Norden und Nordwesten an das Gebiet an. Östlich und auch südlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Flächen. Die Bestandsbebauung grenzt westlich am Geltungsbereich an. Im Plangebiet selbst, kommen landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölze im Süden vor. Der bereits bestehende Kastanienweg im Südwesten, als auch der "Kirchweg" im Süden liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

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 im Moment eine landwirtschaftliche Acker-/ Grünlandnutzung. Im nordwestlichen und südlichen Gebiet besteht eine Hecke zur Ortsrandeingrünung. Weitere Gehölze grenzen im Norden und Süden an den Geltungsbereich an. Lebensräume, welche aus artenschutzrechtlicher Sicht wertvolle Elemente darstellen, kommen im Gebiet nicht vor.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder Biotop befinden sich nicht im Plangebiet. Auch im Umfeld können keine Schutzgebiete oder Biotop genannt werden.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im gesamten Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stärker anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung gibt. Im Bereich des Kastanienweges sind die Böden teilweise versiegelt (gekiest). 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. Da das Gebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion gehört (genauer zur Allgäuer Jungmoräne mit Molassevorbergen), ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Wegen der heterogenen würmeiszeitlichen Jungmoränensedimente, kann der geologische Untergrund sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonig-schluffigen Materialien geprägt sein.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im gesamten Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Es bestehen keine Überflutungsprobleme im Gebiet. Da fast ausschließlich Braunerden aus kiesführendem Lehmsand bis Kieslehmsand bis -lehm vorkommen, ist diese Fläche voraussichtlich versickerungsunproblematisch.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Fläche produziert Kaltluft. Im Nordwesten ist eine Hecke im Plangebiet, welche Frischluft produziert. Die umliegenden offenen Flächen gelten ebenso als Kaltluftproduzenten. Auf Grund des geringen Reliefs, kann die Kaltluft nicht in Richtung Siedlung abfließen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang des Ortsteils Muthmannshofen. Der Bereich ist gut einsehbar und weist momentan einen ländlichen Charakter auf. Es handelt sich um einen Bereich geringer Erholungseignung, da ausschließlich ein Weg im Süden vorhanden ist, welcher in die landwirtschaftliche Fläche führt.

## 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 Lebensraum verloren. Auf den überbauten Flächen geht in Folge der Bebauung der Lebensraum "Acker" verloren. Die Gehölze im Süden werden von der Planung beeinträchtigt bzw. gehen verloren. Einer der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches, ist als zu erhalten festgesetzt. Es gilt die Bestandsbäume zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sowohl im westlichen als auch im nordöstlichen Geltungsbereich entstehen Grünflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen. Die westliche Fläche dient der Durchgrünung zwischen Bestands- und neuer Bebauung die nordöstliche Fläche dient der Eingrünung des Gebietes.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Biotope oder Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind ebenfalls betroffen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser, 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.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die landwirtschaftliche Fläche, welche Kaltluft produziert, entfällt. Da die umliegenden Flächen die gleiche Funktion aufweisen, kann die Beeinträchtigung als gering eingestuft werden.
- 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 Grünfläche). 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. Die geplante Bebauung stellt einen neuen Ortsrand dar und rundet somit das Landschaftsbild in Richtung Osten hin ab.

## 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 Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft. Im nordöstlichen Bereich wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Ortsrandeingrünung. Innerhalb dieser Flächen gilt es, festgesetzte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die standortgerechten, heimischen Gehölze dienen der Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzarten.
- 7.2.3.3 Im Südwesten ist ein Baum als zu erhalten festgesetzt, zur Sicherung des wertvollen, bestehenden Baumes.

- 7.2.3.4 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 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. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.3.6 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.7 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.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 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. Diese Dachform entspricht 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 Dachgauben, 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 zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen 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. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Ab einer Dachneigung von  $26^\circ$  sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter  $26^\circ$  sind Dachgauben 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 Firshöhe 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 Bezugsgrößen in Frage gestellt.

## **8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 8.1.2.1 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 geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

## **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 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 8.2.2.2 Ergänzende Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es gilt die Stellplatzsatzung 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 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 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 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: 2,02 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,25	61,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,52	25,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,25	12,4 %

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz der Marktgemeinde Altusried

- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz der Marktgemeinde Altusried
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an: das Hauptnetz der Erdgas Schwaben GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

### **9.3 Zusätzliche Informationen**

#### **9.3.1 Planänderungen**

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.10.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 22.10.2018 wie folgt Berücksichtigung.

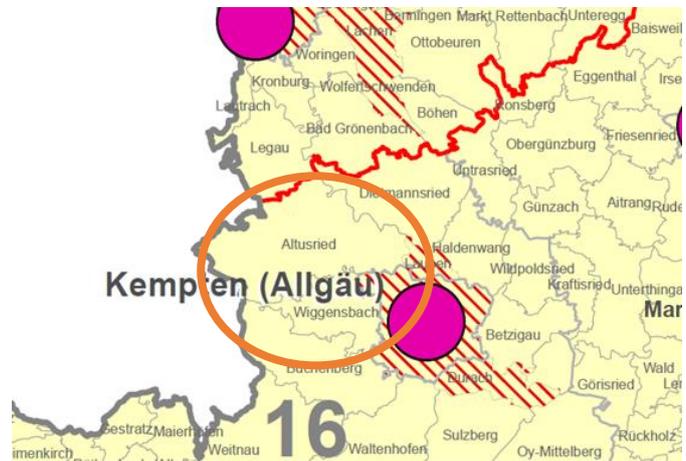
Für die in der Sitzung des Bauausschusses des Marktes beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.10.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bauausschusssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der 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 22.10.2018 enthalten):

- Aufnahme einer Verkehrsfläche "Zweckbestimmung Parkplatz" im Bereich der westlichen Grünfläche (Nördlich des Kastanienweges)
- Verlängerung der Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Grundstücke Nr. 6 und 7 nach Süden
- Ergänzung der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung" um die Ausnahmeweise Zulässigkeit einer Trafostation
- Anpassen der Pflanzliste
- Anpassung von geplanten Grundstücksgrenzen im südöstlichen Bereich, Grundstücke Nr. 16 bis 19
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Baumschutz
- Ergänzender Hinweis zum Abdichten von Kellern
- Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Bauausschusses des Marktes beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.10.2018, Fassungsdatum wurde beibehalten) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bauausschusssitzung 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 03.12.2018 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Pflanzliste für Bäume 1. Ordnung, Baumart Esche entfernen

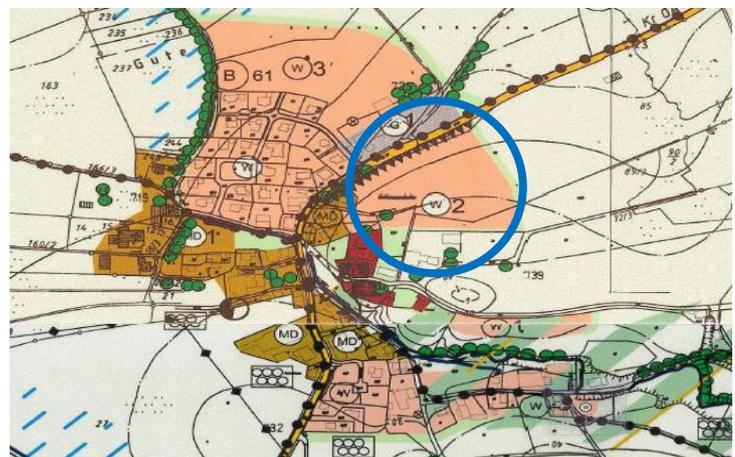
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) W2



Blick von Osten auf das  
Plangebiet



Blick von Osten auf den  
westlichen Teil des Plan-  
gebietes



Blick von Norden auf das  
Plangebiet



Blick von Osten auf das  
Plangebiet



Blick von Norden auf die  
markante Böschung ent-  
lang der "Ritterstraße"



Blick auf die Kreisstraße



## Verfahrensvermerke

---

### 11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Bauausschusssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den .....

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

### 11.2 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). 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 bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Altusried, den .....

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

### 11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... 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 ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den .....

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

**11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

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

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

**11.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "An der Ritterstraße" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "An der Ritterstraße" 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)

Plan aufgestellt am: 23.07.2018

Plan geändert am: 18.10.2018

Planer:

.....

(i.A. 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.