

Markt Altusried

Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

**- Kimratshofen – Oberhofen Südwest -**

**Satzung**

Fassung vom 18.07.2016

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Kempten

## Rechtsgrundlagen

---

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 ff)
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung 24.07.2015, (GVBl. S. 296)
Gemeindeordnung für den Freistaat (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 9a Abs. 2 Bay. E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl.S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 18.07.2016
- Textteil i. d. Fassung vom 18.07.2016
- I Planungsrechtliche Festsetzungen
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
- III Inkrafttreten
- Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)**

Der Geltungsbereich gliedert sich gem. § 9 Abs. 7 in Verbindung mit § 30 BauGB in einen qualifizierten und einen einfachen Bebauungsplan.

Qualifizierter Bebauungsplan, ca. 1,43 ha: Fl.nrn. TF 66/2, 79/2, TF 1996/1, Gemarkung Kimratshofen

Einfacher Bebauungsplan, ca. 1,26 ha : Fl.nrn. TF 66/2, 72, 72/1, 73, 73/1, 78/3, 78/4, TF 79, TF 1996/1, Gemarkung Kimratshofen.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplan wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, s. Punkt 1.2 der Satzung.

## **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

### **1.1 Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## **1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO**

### Zulässig sind (§ 5 Abs. 2 BauNVO)

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### Nicht zulässig sind (§ 5 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### Als Ausnahme zulässig sind (§ 5 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

### Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 5 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Vergnügungsstätten.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

### **2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **2.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 für Einzelhäuser (Typ 1) sowie max. 0,4 für Einzel- und/ oder Doppelhäuser (Typ 2) sowie für den Einzelhaustyp auf Grundstück Nr. 2 (Typ 3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen um bis zu 50% überschritten werden.

### **2.1.2 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> je Haushälfte nicht unterschritten werden.

### **2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Auf allen Grundstücken außer Grundstück Nr. 5 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für Grundstück Nr. 5 gilt: Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist zwingend als Untergeschoss auszubilden.

Def.: Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Auf den Grundstücken 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12 und 13 sind Untergeschosse, die keine Vollgeschosse sein dürfen, zulässig. Die Untergeschosse dürfen max. bis 1,20 m unterhalb der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden ausgebildet werden. Untergeschosse sind wie folgt zulässig:

Nr. 1, 3, 7:	auf der West- und Nordseite
Nr. 2, 4, 8	auf der Westseite
Nr. 12	auf der West- und Südseite
Nr. 13	auf der Südseite

### **2.1.4 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### **Unterer Bezugspunkt**

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **Oberer Bezugspunkt**

Als oberer Bezugspunkt beim Hauptgebäude wird die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante Dachfirst, wie folgt, festgelegt:

Typ 1/ Typ 2/ Typ 3: max. Firsthöhe 7,70 m

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

#### **3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)**

Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen bei allen Gebäudetypen die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

### **4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen**

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

#### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Gewächshäuser) sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 3,25 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insg. 25 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Pro Baugrundstück sind max. zwei Nebenanlagen zulässig.

#### **4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Vor Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m für Garagen bzw. 2,00 m für Carports einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Längen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

## **5 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Typ 1 und 2) sind max. zwei Wohneinheiten, pro Einzelhaus (Typ 3) sind max. drei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte (Typ 2) eine Wohneinheit zulässig.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche gliedert sich in die 5 m breite Fahrbahn und den 1 m breiten einseitig straßenbegleitenden Grünstreifen für Versorgungsleitungen (Schotterrasen, Rasenpflaster) sowie öffentliche Parkplätze.

Im Bereich der einseitig straßenbegleitenden Grünflächen sind Befestigungen nur als Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

Sonstige verkehrsbegleitende Grünflächen sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster u. a. auszubilden.

## **7 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchVO über elektromagnetische Felder einzuhalten.

## **8 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

### **8.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

– *Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleich*  
(s. 8.6)

– *Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz*

Die Flächen im Bereich des Spielplatzes sind als extensive Wiese



anzulegen. Die Pflanzung der Bäume, Baumgruppen und Sträucher werden entsprechend der Artenliste unter 8.2 festgesetzt.

## 8.2 Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern

Für die Festsetzungen der Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden. Die festgesetzten Obstbäume dürfen nicht durch Baumarten der 2. Wuchsklasse ersetzt werden, jedoch die Bäume der 2. Wuchsklasse durch Obstbäume.

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

*Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20 cm*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

*Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm*

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

*Obsthochstämme:*

*Apfelsorten*

Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel

*Birnensorten*

Bayerische Weinbirne,

(entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau).

*Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100 cm*

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

Bei der Pflanzung von Sträuchern gelten die Arten der obigen Artenliste.

### 8.3 Pflanzungen in den Baugrundstücken

Für Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Artenliste (s. 8.2) zu verwenden.

Je Baugrundstück ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> mind. ein Laubbaum 2. Wuchsklasse gemäß der Artenliste unter 8.2 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

Die Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind mit Arten der Liste unter 8.2. zu pflanzen.

Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

### 8.4 Heckenpflanzung

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zu nicht bebauten Flächen (freie Landschaft) sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Inneren sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

### 8.5 Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

## 8.6 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Baugebiet sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen in einer Höhe von 4.065 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet werden:

### **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches**

*TF Fl.nr. 79/2 Gemarkung Kimratshofen: 1.195 m<sup>2</sup>*

Bestand: intensive Nutzung als Pferdeweide, randlich Gehölze

Planung: Entwicklung einer arten-, blütenreichen Extensivwiese mit ergänzenden blütenreichen Gehölzen zur Förderung der Bienenbestände

### **Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches**

*TF Fl.nr. 138, 2.870 m<sup>2</sup>*

Bestand: landwirtschaftlich genutzte Wiese

Planung: Bau eines naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungen mit Neigungen zwischen 1: 3 und 1: 5; Initialpflanzung für Schilf und Hochstauden, Einbindung in das Landschaftsbild durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen;  
Schaffung von Lebensraumvielfalt durch Entwicklung wechselfeuchter Standorte und Gehölzlebensräumen zur Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten

## 9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Oberhofen-West“, Markt Altusried, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500 vom 18.07.2016.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

### **10 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. Halbsatz BayBO).

Für die Garagen gilt im Geltungsbereich ebenfalls Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO mit Ausnahme der Grundstücke 6, 9, 11, 15, 16, 17. Hier sind bei Garagenhöhen von 3,50 m im Mittel keine Abstandsflächen notwendig.

### **11 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

#### **11.1 Baukörper**

Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten, wobei die Traufseite des obersten Geschosses des Hauptbaukörpers mindestens um das 1,25-fache länger sein muss als die Giebelseite (eindeutige Rechtecke der Grundrissform des Gesamtbaukörpers). Bei Doppelhäusern gilt dies entsprechend für das Gesamtbaufenster.

#### **11.2 Dächer**

##### Dachform

Die Hauptgebäude sind als Satteldachbauten auszuführen. Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig. Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind unzulässig.

##### Dachneigung

Die Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) darf für die Hauptgebäude zwischen 18 und 30° betragen. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung haben. Die Garagen sind nur als Flachdachbauten mit einer Dachneigung von 0-5° sowie mit Pultdächern mit einer Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

##### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, etc.) aus Metall, Ziegel oder Beton in roten bis rotbraunen sowie betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen zulässig.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben (z. B. Gründach) zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachgaupen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Breite: 4 m
- max. zwei Dachgaupen pro Dachhälfte (oder 1 Widerkehr bzw. Zwerchgiebel)
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- Der Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 2,00 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (Freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.)
- Der Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m.

#### Widerkehre

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

- Max. 1 Widerkehr pro Dachhälfte
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): Typ 1/ 2: 6,00 m, Typ 3: 8,50 m
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (Freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.)
- Der Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m.

#### Dachüberstand

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden an der Traufe und am First müssen mindestens 0,20 m betragen. Die Maße gelten einschließlich Dachrinne und Windbrett.

#### Hauptfirstrichtung

Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes kann von der Festsetzung der Bebauungsplanzeichnung bis max. 15 Grad abweichen.

### **11.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

(Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese in die Dachflächen integriert werden bzw. direkt aufliegend angebracht sind. Der Mindestabstand zu den Dachrändern muss mindestens 1,00 m betragen

Fotovoltaik- und Sonnenkollektoren sind auch als Fassadenanlagen zulässig.

## **12 Stellplätze**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

### **12.1 Stellplatznachweis**

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung des Marktes Altusried. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

### **12.2 Materialbeschaffenheit**

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. herzustellen.

## **13 Einfriedungen und Flächengestaltungen**

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

### **13.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wegen dürfen einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore nur mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und eine Höhe von 1,00 m zur freien Landschaft und 1,40 m zu den übrigen Grenzen nicht überschreiten.

Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

### 13.2 Mauern

Stützkonstruktionen sind im Bereich der Freiflächen nur zulässig, sofern diese zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind und einen Mindestabstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze aufweisen. Sie sind in naturnaher Bauweise auszuführen (z. B. Trockenmauern etc.) und dauerhaft einzugrünen. Stützkonstruktionen sind bis zu einer Höhe über 1,00 m zulässig. Bei Höhen über 1,00 m sind Abtreppungen erforderlich. Der Versatz muss mindestens 0,60 m betragen und ist zu begrünen.

### 13.3 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Schotter-Rasen, Pflaster, Rasen-Pflaster.)

### 13.4 Geländegestaltung

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen, wie folgt, verändert werden:

- Geländeauffüllungen z. B. für Terrassen oder zur Gestaltung des Terrassenumfeldes betragen bei den Gebäuden:

Nr. 1, 2, 3, 4:	3 m, gemessen ab der Gebäudekante Westseite
Nr. 5	3 m, gemessen ab der Gebäudekante Südseite
Nr. 6	3 m, gemessen ab der Gebäudekante Süd- und Westseite
Nr. 7, 8	3 m, gemessen ab der Gebäudekante Westseite
Nr. 12, 13	3 m, gemessen ab der Gebäudekante Südseite
Nr. 16	4 m, gemessen ab der Gebäudekante Süd- und Westseite
Nr. 17, 18	4 m, gemessen ab der Gebäudekante Südseite

- Abgrabungen zur Angleichung an die Erschließungsstraße erfolgen bei den Grundstücken

Nr. 9, 10, 13, 14 und 18	zwischen der Erschließungsstraße (Geländeeinschnitt) und den jeweiligen Baukörpern im Bereich der Hauseingänge,
--------------------------	---

#### Garagenzufahrten und straßenzugewandten Gebäudefassaden

- Abgrabungen zur Geländegestaltung einschließlich für Terrassen/  
Terrassenumfeld bei den Gebäuden

Nr. 10, 14                      zwischen Grundstücksgrenzen und den  
zugewandten bzw. seitlich anschließenden  
Gebäudefassaden

- Abgrabungen zur Geländegestaltung ab der jeweiligen Gebäudefassade bis  
zu den Grundstücksgrenzen bei den Gebäuden

Nr. 7                              auf der Ost- und Nordseite

Nr. 8,                              auf der Süd- und Ostseite

Nr. 9                              auf der Südseite

Nr. 12, 18                      auf der Nord- und Ostseite

Nr. 13                              auf der West- und Nordseite

Das verbleibende Gelände ist bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze als  
natürliche Böschung zu modellieren. Soweit Stützmauern erforderlich sind, gilt  
Punkt 13.2 der Satzung.

## **14 Ordnungswidrigkeiten**

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt  
werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO  
erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kimratshofen -  
Oberhofen Südwest“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).



### **III Inkrafttreten**

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan „Kimratshofen - Oberhofen Südwest“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

#### Dachwasser/ Regenwasser

Eine Versickerung im Baugebiet ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Ist eine Versickerung nicht ausreichend möglich, gelten die maßgeblichen Regelwerke. Für Flächen kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> gilt die NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser), bei Fläche größer 1.000 m<sup>2</sup> gelten die Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abwasser e.V.) (M153 und A117), die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen sind. Die ausreichende Dimensionierung ist dafür nachzuweisen.

Dachflächen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblechen über 50 m<sup>2</sup>, die nach den Regeln der Technik eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich machen, sollten vermieden werden.

#### Oberflächenabfluss

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu achten.

2. Baugrund

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zur Gründung und Tragfähigkeit (ICP 2015) sind zu berücksichtigen. Im Gutachten wurde festgestellt, dass in Teilen des Geltungsbereiches Festgesteine des Tertiärs (Nagelfluh) hoch anstehen. Je nach Standort und geplanter Gründungstiefe ist mit Mehraufwand für den Aushub im Fels zu rechnen (Meißelarbeit). Sprengungen werden nicht empfohlen.

3. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998 – (AllMBl. Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090.

Für die Ermittlung der Löschwassermenge 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.

#### 4. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

#### 5. Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der Darstellung der vorgesehenen Nutzungen der Freiflächen, der Grünordnungsmaßnahmen sowie der geplanten Geländegestaltung (Auffüllungen, Abgrabungen, ggf. Stützmauern) zu erstellen und vorzulegen.

#### 6. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 7. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl der Markt Altusried als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Markt Altusried, den

Joachim Konrad  
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Markt Altusried, den

Joachim Konrad  
1. Bürgermeister