

Gemeinde Germaringen



Zweite Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 25 „Südlich der Aufkircher Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH
Beratende Ingenieure

Mühlitalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Zweite Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 25
„Südlich der Aufkircher Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Gemeinde Germaringen
Westendorfer Straße 4a
87656 Germaringen**

**Tel.: 08341/97750
Fax: 08341/69658**

**vertreten durch:
Herrn Helmut Bucher, Erster Bürgermeister**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 –0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 – 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Mühlegg

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung .....	.....
II.	Zeichnerischer Teil mit Verfahrensvermerken .....	.....
III.	Textliche Festsetzungen .....	.....
	A Rechtsgrundlagen .....	.....
	B Planungsrechtliche Festsetzungen .....	.....
	C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB .....	.....
	D Hinweise .....	.....

Begründung

1	Geltungsbereich .....	.....
2	Veranlassung und Bedarf .....	.....
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	.....
4	Lage und Bestand .....	.....
5	Planung .....	.....
6	Bodenordnende Maßnahmen .....	.....
7	Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	.....
8	Immissionen .....	.....
9	Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	.....
10	Kartengrundlage .....	.....

Anlage 1 **Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange**

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Germaringen folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich der Aufkircher Straße“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha die Flächen der Flur-Nrn. 243; 244; 245, 249 und 250 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 251 (Aufkircher Straße) der Gemarkung Obergermaringen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich der Aufkircher Straße“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 24.10.2017; sie sind Bestandteil der Satzung. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 beigefügt.

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich der Aufkircher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Germaringen, den.....

.....

GEMEINDE GERMARINGEN
Helmut Bucher, Erster Bürgermeister

(Siegel)

II. ZEICHNERISCHER TEIL

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – i. d. F. vom 24.10.2017

im Maßstab 1 : 1 000

Verfahrensvermerke

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §2 G vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch 17a G vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Darin sind die Nrn. 1 und 2 des §4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl gilt der §19 Abs.4 der BauNVO.
- 2.2 Wohngebäude dürfen mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss (E+I) oder mit Erd- und Dachgeschoss (E+D) errichtet werden. Ein Kellergeschoss ist möglich. Die Firsthöhe darf 8,50m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, nicht übersteigen. Die maximale Wandhöhe wird für E+D Bebauung auf 4,80m und für (E+I) Bebauung auf 6,0m festgesetzt. Als Wandhöhe an der Traufseite gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=Oberkante Dachziegel).
- 2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis max. 2,0m zulässig.
- 2.4 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt sowohl die offene als auch die halboffene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO.
- 3.2 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit Planzeichen 15.3 der PlanZVO umgrenzten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen sind zulässig.
- 4.2 Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 36 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.
- 4.3 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.
- 4.4 Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
- 4.5 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

6. Landschaftspflege und Ortsbild

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
- 6.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aus der Empfehlungsliste aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig. Die Mindestpflanzgrößen der Bäume ist: Hochstamm; 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm und Sträucher: 60 – 100cm; mindestens 3 Triebe.
- 6.3 Bei Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische Arten verwendet werden (siehe Hinweise im Anhang). Nadelgehölze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 6.4 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 6.5 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.6 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Berechnungen im Umweltbericht ca. 3330m² an Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Germaringen (Flur-Nr. 689/0 Gmkg. Pforzen) abgebucht.

7. Wasserhaushalt

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aus geologischen Gründen nicht möglich. Das Regenwasser der Erschließungsstraße und der privaten Grundstücke wird in Speichermedien (z. B. Zisterne mit Rückstauvolumen) gesammelt und gedrosselt an den gemeindlichen Mischwasserkanal abgegeben.

8. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 3).

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Grundriss

1.1.1 **Quergiebel** werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6m tiefer als der Hauptfirst liegen.

1.1.2 **Giebelfenster** müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

1.1.3 Für die **Abstandsflächen** gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

1.2 Dächer

1.2.1 **Dachform**

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 18° und 35° variieren. Für alle Hauptgebäude gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50m, und die in Nr. B 2.2 festgesetzten maximalen Wandhöhen. Die Angabe von Kniestockhöhen erübrigt sich dadurch.

1.2.2 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen zu erfolgen. Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

1.2.3 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchgiebeln ist eine maximale Breite von 4m; jedoch maximal 1/3 der Dachlänge erlaubt.

Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00m zu betragen.

1.2.4 **Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**

Aufständungen von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.2.5 **Firstrichtung**

Die Firstrichtung wird wahlweise parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen.

1.3 Außenwände

1.3.1 **Außenwandflächen** sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

1.3.2 Die Verwendung von **Glasbausteinen und Profilgläsern** ist nicht zugelassen.

1.4 Holzbauweise

Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die **Oberkante Fertigfußboden** Erdgeschoss darf höchstens 0,30m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße am jeweiligen Eingangsbereich liegen.

2. **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

2.1 Garagen und Carports sind auch in Holzbauweise zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen (z.B. bei Grenzgaragen) sind einzuhalten.

3. **Einfriedungen**

3.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, nicht höher als 0,9m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zwischen den Privatgrenzen sind keine durchgehenden Mauern und Erdwälle zulässig.

Als Einfriedungen zur Straße sind auch Erdwälle und Hecken zulässig, die jedoch einen Mindestabstand von 1,0m zur Straße einhalten müssen. Maßgebend dafür ist der Fußpunkt des Walls, etc.

3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur bis zu einer Länge von 3,00m, einer Breite von 2,00m und einer Tiefe von 1,50m zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

5. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos dürfen in keiner Ansicht eine Fläche von 0,5m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Ihre Oberkante ist auf 2,0m über dem Gelände beschränkt. Ihre Beleuchtung muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken).

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

1.1 Heimische Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.3 Obstbäume:

Apfelsorten:	Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnensorten:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge, Hengstpflaume.

- 1.4 Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

2. Oberflächenwasser

2.1 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aus geologischen Gründen nur eingeschränkt möglich. Die Ableitung erfolgt nach Speicherung in den gemeindlichen Mischwasserkanal.

- 2.2 Wegen der geolog. Bodenverhältnisse (Lehmboden) und dem damit verbundenen möglichen Wasserrückstau wird empfohlen, die dadurch besonderen Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten.

- 2.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) muss in einer Zisterne mit Speichervolumen und Notüberlauf an den gemeindlichen Mischwasserkanal aufgefangen werden.

- 2.4 Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauenebene zu versehen.

- 2.5 Die Tiefe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Sie liegt vermutlich tiefer als 5m unter Geländeoberkante.

3. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Mindelheim) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. Versorgungsleitungen / Freileitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Hinweis:

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

5. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Germaringen und dem Landratsamt Ostallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt.

6. Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

7. Genehmigung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich der Aufkircher Straße“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 (3) Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil, Begründung und Umweltbericht zu jedermann Einsicht im Rathaus bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Germaringen, den _____

Helmut Bucher, Erster Bürgermeister

Siegel

Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 1: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 243; 244; 245, 249 und 250 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 251 (Aufkircher Straße) der Gemarkung Obergermaringen.

Das Baugebiet befindet sich im Nordosten von Germaringen, aber westlich des Baugebietes Ziegelstadel I und wird wie folgt begrenzt:

im Westen:	vom Baugebiet „An der Stöttwanger Straße“ (bebaut)
im Süden:	vom Umgriff der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flur-Nr. 239
im Osten:	vom Baugebiet „Ziegelstadel I“ (bebaut)
im Norden:	von der Aufkircher Straße und der freien Feldflur

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Die Bauplätze der bisherigen Bebauungspläne in Obergermaringen sind nahezu vollständig bebaut bzw. vergeben. Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind kaum mehr vorhanden. Wegen großer Nachfrage aus der einheimischen Bevölkerung und zur Deckung dringenden Wohnbedarfs hat der Gemeinderat daher beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Aufkircher Straße“ einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Germaringen hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 17.10.1996 (Auszug s. Anlage 1).

Darin ist der Geltungsbereich als Wohngebiet dargestellt.

Flächen für eine Ortsrandeingrünung sind für den gegenständlichen Geltungsbereich im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH, Biotope, Vorgeschutz, Bayerisches Naturschutzgesetz etc.) vorhanden.

4. Lage und Bestand

4.1 Geologie

Das Gemeindegebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Schotterplatten. Auf der Hochterrasse der Wertach stehen lehmig-kiesige Böden mit mittleren Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft an. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben. Die anstehende Bodenart lässt eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu.

4.2 Lage und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich verbindet am östlichen Ortsrand den Hauptort mit den bis heute ohne Verbindung zur Bebauung von Obergermaringen bestehenden Baugebieten Ziegelstadel I und II.

In der Nordostecke des Geltungsbereiches steht eine Pappel an der Einmündung der Aufkircher Straße in die Ortsstraße „Am Bergfeld“. Ansonsten ist der Geltungsbereich ökologisch ausgeräumt.

4.3 Nutzungen/Baubestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Im Geltungsbereich sind Höhenlinien (0,5m Distanz) als Ergebnis einer vermessungstechnischen Bestandsaufnahme angegeben.

Der Baubestand westlich und östlich des Planungsgebietes weist durchweg die Prägung eines Wohngebietes aus Wohn- und Nebengebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen auf, welche mit Satteldächern verschiedener Neigungen gedeckt sind.

4.4 Erschließung / Verkehr

Im Norden und Osten des Plangebietes verlaufen die Gemeindestraßen „Aufkircher Straße“ bzw. „Am Bergfeld“, welche an die Gemeindeverbindungsstraße (Dösinger Straße) angebunden sind.

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen Anlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung „Gennach-Hühnerbach-Gruppe“ gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in die gemeindliche Abwasseranlage und weiter in die Verbandskläranlage Wertach-Ost.

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg sichergestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte LEW-Freileitung (s. Anlage 1 zur Begründung) wurde weitgehend durch Kabelleitung ersetzt.

4.5 Infrastruktur

Die wesentlichen Güter des täglichen Bedarfs sowie Güter des gehobenen Bedarfes werden in Germaringen angeboten. Weitere Bedarfsdeckung in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Kaufbeuren bzw. Marktoberdorf, ggf. auch in Memmingen und Landsberg am Lech statt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem in Richtung Kaufbeuren.

4.6 Denkmalpflege

Boden- und Gebäudedenkmale liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Ca. 200m nordwestlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal In. Nr. D-7-8030-0034 „frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ auf dem Bereich des Baugebietes „Osterzeller Straße“. Weder dort noch in den anschließenden Baugebieten östlich (Ziegelstadel I und II) sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage getreten.

Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

4.7 Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet und im näheren Umkreis weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

1. Maßvolle bauliche Vergrößerung zum „Lückenschluss“ zwischen den bebauten Bereichen
2. Sicherstellung einer geordneten Bebauung.
3. Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen
4. Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch den Ausbau der Aufkircher Straße und eine Spange zur Straße „Am Bergfeld“ erschlossen. Am südwestlichen Endpunkt der Stöttwanger Straße wird ein Stichweg zur Erschließung der südlichsten drei Bauplätze angelegt.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Straßenbegrenzungslinie bei direkter Zufahrt mindestens 5 m ins Grundstücksinnere abgerückt sind.

Bei einer Parallelstellung der Garagenlängsseite zur Erschließungsstraße kann der Abstand bis auf 1,5m verringert werden.

Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muss jeder Anlieger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

5.3 Bauliche Nutzung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es werden nur Wohngebäude und die nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) zugelassen, da andere Nutzungen in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist.

Damit der gewünschte Wohngebietscharakter gewahrt bleibt, sind nur Einzelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt. Dies geschieht durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe mit 8,50m.

Auf Wunsch der Gemeinde sind im Geltungsbereich sowohl Erd- und Dachgeschossbauweise (E + D) als auch die Möglichkeit einer Erd- und Obergeschossbauweise (II) gegeben.

Die Dachneigung für Satteldächer wird auf 18° - 35° festgesetzt.

Im Planbereich gilt die offene und halboffene Bauweise. Die den Grundstücken zugeordnete Bauweise wird über die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen (Baugrenzen), sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrünten Bebauung erreicht werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,40; GFZ = 0,7) sind zur Schonung der Ressource „Grund und Boden“ angehoben worden um auf gleicher Bauplatzfläche größere Wohneinheiten zuzulassen. Sie lassen trotz der Befreiungen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO mit den großzügigen Grundstücken eine sehr gute Durchgrünung erwarten.

5.4 **Flächenbilanz**

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	9673 m ²	82,0 %
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>2141 m²</u>	<u>18,0 %</u>
Gesamtfläche	11814 m ²	100,0 %

5.5 Ortsrandeingrünung

Auf eine Ortsrandeingrünung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da im Osten und Westen die bestehende Bebauung, im Norden die Aufkircher Straße und im Süden lt. FNP eine weitere Bebauung möglich ist.

5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Gebäudelängen, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Als Dachform wird aus Gründen der Ortsgestaltung nur das Satteldach, ggf. mit Quergiebel, zugelassen.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe wird von der Gemeinde mit maximal 0,30m über der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße gegenüberliegenden Hausseite – festgesetzt.

5.7 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der mit Planzeichen 15.3 PlanzVO umgrenzten Bereiche und der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Dementsprechend sind Garagen ohne Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO zulässig. Diese Garagen sind wie Grenzgaragen nach BayBO, Art. 7 Abs. 4 zu bemessen.

Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

Sonstige Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche möglich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung der Grundstücke in Bauflächen kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung der Grenzen erfolgen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

Die Einschränkung von Geländeänderungen gemäß der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes als flache Hanglage soll dabei ablesbar bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.

Hinsichtlich einer ausführlichen Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und insbesondere zur Naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf den gesondert beigefügten Umweltbericht verwiesen.

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Bereich Landwirtschaft

Die Hofstelle auf Fl.-Nr. 239 wird zwar viehlos bewirtschaftet, aber vorhandene Wirtschaftsgeb. werden weiterhin genutzt:

- Lagerung der eigenerzeugten Biomasse (Miscanthus) im ehemaligen Heuviertel
- Landwirtschaftliche Nutzung durch die Vermietung der Tiefsilos (technische Einrichtungen können mit genutzt werden) und der Güllegrube an einen landwirtschaftlichen Betrieb
- Nutzung des vorhandenen Fahrsilos zur Zwischenlagerung / Trocknung von Pflege-/Schnittgut
- Vermietung von Hof- und Stallbereichen an gewerbliche Betriebe des Landschaftsgartenbaues

Die beschriebene Nutzung der Hofstelle ist uneingeschränkt möglich. Die Bebauung ist durch das neue Baugebiet nicht näher gerückt, als dies zu Zeiten der Nutzung als Viehbetrieb war. Die Entwicklungsfähigkeit der Hofstelle – auch als landwirtschaftlicher Betrieb – ist durch das neue Baugebiet in keiner Weise eingeschränkt. Im Kaufvertrag der Parzellen 13 – 15 wird ein Passus über die Duldung der Emissionen, die durch die ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle auf Flur-Nr. 239 entstehen, aufgenommen.

8.2 Immissionsschutz – Verkehr

Die Erschließungsstraßen dienen nur dem Ziel- und Quellverkehr. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Die Emissionen der am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches verlaufenden Gemeindestraßen (Aufkircher Straße; Am Bergfeld) werden durch die bestehende 30 Km/h-Zone weitgehend minimiert.

9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Für das Baugebiet kann durch die Versorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden. In der Erschließungsplanung werden der Löschwasserbedarf und die bestehenden oder die Anlage von Oberflurhydranten berücksichtigt.

9.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Sämtliche anfallenden Haus- und Gewerbeabwässer sind der Kläranlage zuzuführen. Daher ist das Schmutzwasser in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aus geologischen Gründen nicht versickert werden. Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen und aus privaten Bereichen wird ggf. mit erforderlichen Rückstauvorrichtungen im gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Regenwassernutzungsanlagen sind nicht vorgesehen.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg über Kabelleitungen, bzw. vom bestehenden 1kV-Kabelnetz aus durchgeführt.

9.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes über Erdkabel wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit den Versorgungsträgern ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig.

9.5 Erschließungsträger

Erschließungsträger ist die Gemeinde Germaringen.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt. Auf dessen Merkblatt wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.

Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

Die Grundstücke können bis auf die Parzellen 13-15 alle in Vorwärtsrichtung angefahren werden. Die Parzellen 13-15 müssen ihre Abfallbehältnisse geordnet am Rand des Wendehammers der Stöttwanger Straße zur Abholung bereitstellen. Gleiches gilt für Sperrmüll oder Grünabfall.

10. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde von der RIWA GmbH zur Verfügung gestellt (Stand Oktober 2009).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Gemeinde Germaringen, den

Planer:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de

.....
Helmut Bucher, Erster Bürgermeister

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Mühlegg