



Gemeinde Germaringen

Landkreis Ostallgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“

Satzung

Vorentwurf

Datum: 21.03.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Germaringen
Westendorfer Straße 4a
87656 Germaringen

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Germaringen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Germaringen erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - **GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 21.03.2025.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 21.03.2025
 - Anlage 1 mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße in Obergermaringen“, Dezember 2023

- Anlage 2 ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Obergermaringen XII Ziegelstadel an der Dösinger Straße“, Bericht-Nr.: ACB-0824-246056/02 02.08.2024, 02.08.2024
 - Anlage 3 Peter Harsch (Dipl.-Biologe), Waltenhofen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“, Stand: Dezember 2024
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Obergermaringen, Gemeinde Germaringen: 213 (TF, Dösinger Straße), 215, 215/1, 215/2, 225 (TF, Flurweg).
- 1.4 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im Überlappungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ vom 27.11.1997 sowie den Bebauungsplan Nr. 17 „Ziegelstadel 2“ vom 25.01.1995 inkl. seiner 1. Änderung vom 11.01.1995 vollständig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendermaßen festgesetzt:

2.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.
- 3.2 Die Grundfläche der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig.

3.4 Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe, Anzahl der Vollgeschosse

- 3.4.1 Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	Wandhöhe	maximale Gesamthöhe	Anzahl der Vollgeschosse
WA	6,00 m (maximal)	10,00 m	II

- 3.4.2 Bei Nebenanlagen und Nebengebäuden ist eine Gesamthöhe von maximal 3,50 m zulässig.
- 3.4.3 Die Wandhöhe ist bei Pult- und Satteldächern das traufseitige Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenwand. Bei Flachdächern das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
- 3.4.4 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude ist in der Planzeichnung festgelegt. Die Einmessung ist durch einen Vermesser zu bestätigen und die Einmessbescheinigung der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.
- 4.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- 4.5 Im WA sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

§ 5 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m², bei Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen.

§ 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 6.1 Im WA sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnungen zulässig.

§ 7 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 7.1 Je Wohnung ist zwei Stellplätze zu errichten.
- 7.2 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 7.3 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.4 Stellplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. Die Tiefe des Stellplatzes muss mindestens 5,50 m betragen. Bei hintereinanderliegenden Stellplätzen muss jeder Stellplatz eine Länge von mindestens 6 Metern haben.
- 7.5 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachüberstand).
- 7.6 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu oberirdischen Garagen sind nur mit wasserdurchlässigem, sickerfähigem Belag (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) zulässig.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1 Dachform
Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Auf Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Dachterrassen auf Flachdächern sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

- 8.2 Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern auf Hauptgebäuden beträgt 20° bis 35°. Auf Nebengebäuden sind Dachneigungen bis maximal 25° zulässig. Satteldächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein.
- 8.3 Es sind Schleppegauben mit einer maximalen Breite von bis zu 5 m auf der von der Dösinger Straße abgewandten Seite zulässig (der Südseite oder der Südwestseite oder der Westseite). Die Schleppegauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen und mindestens 2,0 m Abstand zur Giebelwand einhalten. Die Summe der Länge der einzelnen Schleppegauben darf maximal 5 m betragen. Die Dachneigung von Schleppegauben muss mindestens 5° betragen und zur Dachfläche des Hauptdaches ansteigen. Zwerchgiebel und Widerkehren sind nicht zulässig.
- 8.4 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien nur in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen.
- 8.5 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.6 Aneinander angrenzende Gebäude sind in Höhe, Dachneigung und Gestaltung aneinander anzupassen.
- 8.7 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- 8.8 Fassaden sind in hellen, warmen Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum zu gestalten. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Teilbereiche der Fassade in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde auch andere Farben zulässig.

§ 9 Sichtfelder

- 9.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig, ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen abweichend zu § 10 und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

§ 10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind zum Straßenraum (öffentliche bzw. private Verkehrsflächen) mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Grundsätzlich sind über das Gelände herausragende Sockel nicht zulässig. Geschlossene Oberflächen sind zum Straßenraum nicht zulässig.
- 10.2 Die Einfriedung ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Es sind entweder eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm oder entsprechende Abstände der senkrechten Stäbe / Lattung einzuhalten.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 11.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig.
- 11.2 Jegliche Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.

§ 12 Grünordnung

12.1 Bäume - Anpflanzen

Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann längs der öffentlichen Straße bzw. längs der privaten Grünfläche um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen bzw. aufgrund des Verlaufs von Leitungen erforderlich ist.

Verwendung der Bäume gemäß der Ziffern 10.1 bis 10.4 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

Die Mindestpflanzgröße für Baumpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

12.2 Bäume - Erhaltung

Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Bei Pflanzenausfall von Bäumen 1. Wuchsordnung (Eiche / Lärche) ist eine Ersatzpflanzung mit Baumarten mindestens der 2. Wuchsordnung vorzunehmen. Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm.

Verwendung der Bäume gemäß der Ziffern 10.1 und 10.2 und 10.4 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

Bei Pflanzenausfall von Bäumen 3. Wuchsordnung / Großsträuchern (Amerikanische Traubenkirsche) ist eine Ersatzpflanzung mit Baumarten mindestens der 3. Wuchsordnung oder mit Großsträuchern vorzunehmen. Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen beträgt Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm oder Strauch 3xv. 200 - 250 cm.

Verwendung der Bäume gemäß der Ziffern 10.1 bis 10.5 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

- 12.3 Für Bäume hat der durchwurzelbare Standraum eine Fläche von mindestens 9 m² (3 m x 3 m) zu betragen.

12.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung)

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - freizuhalten. Die Fläche ist auf mindestens 3/4 ihrer Länge mit einer mindestens 1,5-reihigen heckenartigen, freiwachsenden, höhenabgestuften und artenreichen Gehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen.

Abstand zwischen den Sträuchern: maximal 1,5 m; Pflanzung in der Reihe um ca. 0,5 m bis 0,75 m versetzt;

Verwendung der Sträucher gemäß der Ziffer 10.6 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

12.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - freizuhalten. Auf mindestens 3/4 der Länge der Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und/oder durch Neu- und Ersatzpflanzung weiter zu entwickeln.

Verwendung der Gehölze gemäß der Ziffern 10.1 bis 10.6 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

12.6 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist von baulichen Anlagen (auch verkehrsfreie) freizuhalten.

12.7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Stellplätzen, Wegen, Plätzen überbauten Flächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat dauerhaft zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind keine Begrünung.

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte Bäume sind hierbei anrechenbar.

Verwendung der Bäume gemäß der Ziffern 10.1 bis 10.5 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

12.8 Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte und wirksame Garagenfassaden, welche keine Garagentore / Zufahrten aufweisen, sind zu begrünen. Es ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorzunehmen. Mindestens 3/4 der Fassadenfläche ist zu begrünen.

Verwendung der Kletterpflanzen gemäß der Ziffer 10.7 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

12.9 Für die festgesetzten Neupflanzungen auf Privatgrund sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbaum: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm;
oder Stammbusch, 3xv. mit Ballen, mind. 200 - 250

Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 10 - 12

Sträucher: vpfl. Strauch 60 - 100 cm

12.10 Für sämtliche durch Planzeichnung und/oder Text festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich die unter der Pflanzenliste (0 der Hinweise durch Text) aufgeführten Arten zulässig.

12.11 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme (Gebäudebezug Hauptgebäude) folgt, durchzuführen.

12.12 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben durch Festsetzungen und Pflanzenliste nachzupflanzen.

§ 13 Artenschutz

- 13.1 Für die Außenbeleuchtung sind folgende Leuchtmittel zulässig:
- Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung,
 - niedrige, freistehende Pollerleuchten zur Wegebeleuchtung, max. 0,90 m hoch,
 - abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
 - warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K,
 - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
 - Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.
- 13.2 Je neu errichtetem Hauptgebäude ist mindestens ein Fledermaus-Flachkasten oder ein Höhlennistkasten für Vögel fachgerecht an Gebäuden oder am verbleibenden Baumbestand anzubringen.
- 13.3 Bei Pflanzenausfall von Bäumen 3. Wuchsordnung / Großsträuchern (Amerikanische Traubenkirsche) ist je Baum (Höhlenbaum!) mindestens ein Fledermaus-Flachkasten oder ein Höhlennistkasten für Vögel fachgerecht an Gebäuden oder am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

§ 14 Niederschlagswasserbeseitigung

- 14.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist - soweit als dies der geologische Untergrund zulässt - zu versickern. Für Niederschlagswasser, welches aufgrund des geologischen Untergrundes nachweislich nicht versickert werden kann, sind geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist mit gedrosseltem Ablauf in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Die Dimensionierung der Versickerungs-/Rückhalteeinrichtungen ist jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Hinweis: Eine konkrete Berechnung zum Rückhaltevolumen und zur gedrosselten Einleitung wird derzeit erstellt und im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

- 14.2 Je Grundstück ist ein Regenwasserspeicher / eine Zisterne mit mindestens 4,0 m³ mit Überlauf in die Versickerungsanlage herzustellen.
- 14.3 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen.

§ 15 Sonstige Festsetzungen

- 15.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken sind durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen sowie mit Holzlattenverkleidung zulässig.

§ 16 Fläche für die Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse und sperrige Abfälle sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für die Abfallentsorgung zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

§ 17 Immissionsschutz

- 17.1 Im Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen – diese resultieren aus dem vorherrschenden maßgeblichen Außenlärmpegel. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann. Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

H 1. Grundlage

Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte (DFK) zugrunde (© Bayer. Landesamt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung). Es können Maßungenaugkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenaugkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

H 2. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf beantragen.

H 3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

H 4. Bodenschutz

Das Gelände soll grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vor Baubeginn kann Kosten, Zeit und weitere wichtige Ressourcen (Oberboden, Kies) sparen.

H 5. Aushubüberwachung

Die Aushubüberwachung hat entsprechend den gültigen Gesetzen und Richtlinien zu erfolgen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

H 6. Altlasten

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

H 7. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser / Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Es erfolgte die Erkundung des Baugrunds und die Erstellung eines Gutachtens für die Baumaßnahme der Erschließung sowie eine Vorerkundung für die Bauplätze. Die Ergebnisse wurden in einem Baugrundgutachten¹ dokumentiert, welche nachfolgend in aller Kürze zusammengefasst sind. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.

Baugrund:

Im Untersuchungsgebiet steht als dominierende Bodenart quartäre Moräne in Form von Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig an.

Unterhalb einer ca. 30 cm dicken Oberbodenschicht wurden zunächst Decklehme in Form von Ton bzw. Schluff, wechselnd sandig und kiesig, mit Mächtigkeiten bis zu 2,5 m angetroffen. In drei Bohrungen wurden außerdem Auffüllungen meist bindigen Charakters mit Ziegelresten, Betonbruch und organischen Beimengungen mit einer Mächtigkeit bis zu 2,20 m unter dem Oberboden angetroffen. Unterhalb des Decklehms bzw. der Auffüllungen wurde bindige Moräne in Form von Ton, kiesig, sandig oberhalb der im gesamten

¹ mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße in Obergermaringen“, Dezember 2023

Untersuchungsgebiet unterlagernden Grundmoräne in Form von Schluff, kiesig bis stark kiesig, sandig erbohrt.

Im Bereich des Untersuchungsgebiets ist bis in relevante Tiefen mit keinem geschlossenen Grundwasserleiter zu rechnen. Der Baugrund wird als Poren-Grundwasserleiter mit stark variablen Durchlässigkeiten und schwankenden Ergiebigkeiten charakterisiert. Die Erkundung zeigt vorwiegend bindige Böden mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit. Im Bereich des Untersuchungsgebiets wurde weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen.

Nach starken Regenfällen kann temporär Schichtwasser abfließen. Es ist daher nicht mit dauerhaftem Grundwasserandrang zu rechnen. Während der Baumaßnahme anfallendes temporäres Schichtenwasser kann mit einfachen Mitteln in offener Wasserhaltung abgeleitet werden.

Beurteilung:

Der Baugrund setzt sich aus einer ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht und in Teilbereichen darunter liegenden bis 2,20 m mächtigen Auffüllungen bzw. Decklehm und bindiger Moräne zusammen.

Diese Schichten haben aufgrund ihrer meist weichen Konsistenz eine geringe Tragfähigkeit und hohe Zusammendrückbarkeit. Ab ca. 2,5 m bis 3,0 m Tiefe steht Grundmoräne mit oberflächlich steifer und in darunter halbfester bis fester Konsistenz an, die einen gut tragfähigen Baugrund bietet.

Die umwelttechnische Analyse der Auffüllungen hat eine Belastung bis zu einer maximalen Zuordnungsklasse von Z1.2 ergeben. Es ist daher mit einer Belastung des Materials bis zu mindestens dieser Zuordnungsklasse zu rechnen. Beim Aushub ist eine Haufwerksbeprobung und Deklarationsanalytik zu erstellen, um den Entsorgungsweg festlegen zu können.

Die Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser ist im Untersuchungsgebiet technisch nicht mit üblichen Mitteln umsetzbar. Dies ist darin begründet, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus hydraulischer Sicht nur in den nichtbindigen Auffüllungen möglich ist. Diese sind aber nur kleinräumig und mit geringer Mächtigkeit vorhanden. Es wird daher empfohlen, von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzusehen.

Die Gründung der Hochbauwerke sollte im Bereich der tragfähigen Grundmoräne erfolgen.

Es wird abschließend empfohlen, die Baugrundsituation im Zuge der Aushubarbeiten fortschreitend mit der hier beschriebenen Baugrundsituation zu vergleichen und bei Abweichung bzw. im Zweifelsfall hinsichtlich geotechnischer Fragestellungen einen Sachverständigen einzuschalten.

H 8. Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Grundwasser

In den Baugrundaufschlüssen wurde kein Wasser erkundet. Nach starken Regenfällen kann temporär Schichtwasser abfließen. Es ist daher nicht mit dauerhaftem Grundwasserandrang zu rechnen. 2

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt zu beantragen.

8.2 Oberflächenwasser

Aufgrund der leicht abfallenden Topografie kann das Auftreten von wild abfließendem Wasser bei Starkregen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen, welche Art von Objektschutzmaßnahmen zur Eigenvorsorge erforderlich sind (z. B. schadlose Ableitung Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser, wasserdichte Bauausführung Keller, Kellerfenster, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen, etc.).

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Empfehlungen

Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden und sonstige Objektschutzmaßnahmen z. B. gegenüber Starkregenereignissen zu treffen.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich als „Weiße Wannen“ auszuführen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen, die Baugrundsituation im Zuge der Aushubarbeiten fortschreitend mit der im Baugrundgutachten beschriebenen Baugrundsituation zu vergleichen und bei Abweichung bzw. im Zweifelsfall hinsichtlich geotechnischer Fragestellungen einen Sachverständigen einzuschalten.

² mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren: Baugrundgutachten, Familie Biechele / Stellmach, Erschließung BG „südlich Dösinger Straße in Obergermaringen“, Dezember 2023

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat vorrangig flächenhaft zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten der Behörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

H 9. Grünordnung und Artenschutz

9.1 Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die in den nachfolgenden Ziffern 9.1.1 und 9.1.3 aufgeführten Zeitfenster und Vorgehensweisen zu beachten.

9.1.1. Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie Gehölzschnitt, Kroneneinkürzungen und Baumpflegemaßnahmen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen.

9.1.2. Zu fällende Altbäume sind vor der Fällung auf das Vorhandensein von Quartierstrukturen und eine eventuelle Nutzung als Winterquartier durch eine Fachperson zu kontrollieren. Bei einer Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu zu informieren, um das weitere Vorgehen fachlich festzulegen.

9.1.3. Können die festgelegten Bauzeitenregelungen nicht eingehalten werden, so muss in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu vor Beginn der Fäll- bzw. Abbrucharbeiten eine neue artenschutzrechtliche Bewertung durch eine Fachperson erfolgen.

9.2 Die Baufeldräumung (Abtrag Oberboden) soll möglichst im Zeitraum Oktober bis Anfang/Mitte April erfolgen.

9.3 Im Hinblick auf die zu erhaltenden Bäume und sonstigen Gehölzbestände, die erhalten werden sollen, wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

9.4 Außenbeleuchtung

Auf den zukünftigen § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Zusätzlich zu den in § 13 festgesetzten Maßnahmen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren,
- Keine direkte oder indirekte Beleuchtung von Fledermaus- und Vogelnistkästen,

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020;

9.5 Vogelschlag

Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird hingewiesen. Informationen enthalten u.a. die Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“³, „Vogelschlag an Glasflächen“⁴ und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“⁵.

9.6 Ersatzquartiere

Die in § 13 festgesetzten Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust / Beschädigung zu ersetzen. Höhlennistkästen sind einmal jährlich im Spätherbst zu reinigen. Fledermaus-Flachkästen sind wartungsfrei.

9.7 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 ABGB) wird verwiesen. Der Grenzabstand von Gehölzen mit einer Wuchshöhe größer 2 m beträgt 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z. B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

9.8 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Freiflächen und Gartenanteile ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.

Weiterhin wird für Wiesen- und Rasenflächen die Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung empfohlen (z. B. Regiosaatgut-Hersteller Rieger-Hofmann (Blaufelden-Raboldshausen), Saaten Zeller

³ Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hsgb.), 2022

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

⁵ Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

(Eichenbühl-Guggenberg) oder Krimmer (Freising-Pulling)); jeweils mit Kräuteranteil mind. 70 %; Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; extensive Pflege: Mahd abschnittsweise, Mahdzeitpunkt gemäß Angabe Saatgut-Hersteller, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher;

- 9.9 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, Garagen, Carports insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

H 10. Pflanzenliste

10.1 Bäume 1. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20 - 25 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	15 - 20 m	7 - 12 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 30 m	15 - 20 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	25 - 30 m	12 - 15 m

10.2 Bäume 2. Wuchsordnung für die Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung der Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
„Fastigiata“		10 - 15 m	6 - 10 m
„Frans Fontaine“		10 - 15 m	4 - 5 m
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche	10 - 12 m	6 - 8 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 8 m
Sorbus aria „Lutescens“	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 6 m
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	10 - 15 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	10 - 12 m	4 - 7 m
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere	10 - 12 m	4 - 7 m

10.3 Bäume 3. Wuchsordnung für die Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung der Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	8 - 10 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	4 - 5 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 - 10 m	3 - 5 m
Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss) als Hoch- oder Halbstamm			

Es wird auf die Obstsortenlisten für das Ostallgäu, welche aufgeführt sind im Abschlussbericht „Erhaltung und Nutzung alter Kernobstsorten im bayerischen Allgäu und am bayerischen Bodensee“ verwiesen. Dieser Bericht ist abrufbar unter: https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/allg%C3%A4u_endbericht_130713_in.pdf.

10.4 Besonders geeignete Bäume 2. Ordnung für die Straßenraumbepflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn		
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“	Kegelförmiger Spitz-Ahorn	12 - 15 m	6 - 8 m
„Emerald Queen“		12 - 15 m	8 - 10 m
„Carpinus betulus“	Hain-Buche	15 - 20 m	7 - 12 m
„Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche	10 - 15 m	6 - 10 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

10.5 Schmalkronige Bäume 3. Ordnung für zusätzliche Bepflanzungen an beengten Standorten

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn	5 - 8 m	3 - 5 m
Crataegus monogyna „Stricta“	Weiß-Dorn	5 - 6 m	2 - 3 m
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättr. Weißdorn	5 - 6 m	3 - 5 m
Prunus schmittii	Spiegelrinden-Kirsche	6 - 10 m	3 - 4 m
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Stiel-Eiche	10 - 15 m	2 - 4 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüring. Mehlbeere	5 - 8 m	3 - 4 m

10.6 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10.7 Artenliste Kletterpflanzen

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und regionalen Sorten	

H 11. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten sowie deren Höhe
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich
- Bei Bedarf Feuerwehrezufahrten

H 12. Immissionsschutz

12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

12.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023 verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.“

Eine Beurteilung kann mit dem interaktiven Assistenten zum „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 2023“ unter <http://lwpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

12.3 Glockengeläut

Auch auf das von der im Ortsteil gelegenen Kirche ausgehende Glockengeläut wird hingewiesen, das grundsätzlich als ortsüblich gilt und zu dulden ist.

H 13. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW: in Allgemeinen Wohngebieten ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

H 14. Versorgungsleitungen

- 14.1 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

- 14.2 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 14.3 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

H 15. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

H 16. Sonstige Empfehlungen

Der Einsatz von alternativen Energiequellen - insbesondere der Sonnenenergie - wird empfohlen.

§ 18 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 19 Verfahrensvermerke

für die 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 21** „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Germaringen hat in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Obergermaringen XII Ziegelstadel An der Dösinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Germaringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2025 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Germaringen, den

(Siegel)

.....

Helmut Bucher, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den Festsetzungen durch Text (Seiten 1 bis xx), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis xx) in der Fassung vom xx.xx.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Germaringen, den

(Siegel)

.....

Helmut Bucher, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2025

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Germaringen, den

(Siegel)

.....
Helmut Bucher, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Miriam Voit
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner