Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
"Ortskern Thalhofen"

gemäß § 13 BauGB

i.d.F. vom 06.09.2022

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Grünkartierung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Grünordnung / Grünkartierung:	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Gemeinde Stöttwang für den Bebauungsplan "Ortskern Thalhofen" mit integrierter Grünordnung, gemäß § 13 BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stöttwang folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsteil von Thalhofen an der Gennach und umfasst Grundstücke um und an der Kaufbeurer Straße, der Blumenstraße, der Schwarzenbacher Straße und der Gennachhausener Straße. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 17 (TF), 18, 19, 21, 21/1-3, 22 (TF, Gennachhausener Str.), 23-29, 30 (TF, Schwarzenbacher Str.), 31-42, 28/1-4, 31/1, 45 (TF), 57-71, 57/2, 60/1, 62/1, 62/2, 66/2, 66/3, 72 (TF, Blumenstraße) 80, 80/2, 81, 94 (TF, Kaufbeurer Straße), 94/2 (TF, Kaufbeurer Straße),195/1, 196, 196/1, 201, 202/1, 208 (TF, Gennach), 214 (TF, Gennach), 215, 215/1, 215/2, 220 (TF), alle Gemarkung Thalhofen an der Gennach sowie 210/2, Gemarkung Stöttwang.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,5 ha auf.
Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.09.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

2.2 Anlage zur Satzung: Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Thalhofen Süd“, 1578_Stöttwang_BP_Thalhofen Süd_2022_04_13 im Bearbeitungsstand 4/2022 erstellt durch E. Mahlknecht vom Büro em-plan, Augsburg, ist in ihrer Gesamtheit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im Geltungsbereich wird in Teilgebieten festgesetzt.

3.2 Teils wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit der Bezeichnung MD festgesetzt.

3.2.1 Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2 Ziffer 7, 8 und 9 genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

3.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ausgeschlossen.

3.3 Teils wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Bezeichnung MI festgesetzt.

3.3.1 Die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 2 Ziffer 3, 6, 7 und 8 genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

3.3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen (GR), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

4.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

4.3 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen. § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf für die dort genannten Nebenanlagen bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.4 Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

4.5 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Baufenster ergibt sich aus der Planzeichnung. Befinden sich in bereits bestehenden Gebäuden mehr Wohneinheiten als nach Satzung zulässig, so haben diese Bestandsschutz.

4.5.1 Als Wohneinheit gelten Ferienwohnungen und reguläre Wohnungen in Wohngebäuden. Bei Fremdenzimmern in einem Gebäude, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, zählen je drei als eine Wohneinheit.

4.5.2 Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten kann um bis zu zwei überschritten werden, wenn diese Wohneinheiten von direkt benachbarten Baufenstern, aus noch nicht genutzten zulässigen WE, übertragen werden. Die Übertragung ist dinglich zu sichern.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

5.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
Hinweis: Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

5.4 Die Gebäudestellung ist durch die in der Planzeichnung vorgeschriebene Hauptfirstrichtung vorgegeben. Abweichungen hiervon zur besseren Ausnutzung von Solarenergie sind um ±10° zulässig.

5.5 Auf Baulinien muss gebaut werden. Auf der Baulinie darf das Gebäude parallel auch um bis zu 2 m von der Straße zurückversetzt werden. (§ 23 Abs. 2 BauGB)

5.6 Durch Planzeichen sind an bestimmten Stellen im Plangebiet Schaugiebel festgesetzt.
Definition Schaugiebel: symmetrisch angeordnete Fenstergliederung mit mindestens drei Fensterachsen und jeweils beidseitigen Fensterläden.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nummer 1a BayBO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Nebenanlagen und Anbauten außerhalb der Baugrenzen sind mit einem Abstand von mindestens 8 m von der Hinterkante Straße zu errichten.

6.2 Vor Garagen sind im Abstand von mindestens 6,00 m bei senkrechter Zufahrt und mit 1,50 m seitlichem Abstand zur Hinterkante Straße (Verkehrsfläche) zu errichten. Zufahrten dürfen maximal 6 m breit (Hinterkante erschließende Straße) sein.

6.3 Garagen in Kellergeschossen sind nur mit Ausnahme zulässig:
Liegt das Niveau OK Rohfußboden der Garage maximal 0,30 m unter der Oberkante der erschließenden Straße und liegt die Garage ohne zusätzliche Aufschüttung im Keller kann eine Ausnahme gewährt werden.

6.4 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben. Für diese Gebäude sind auch Flachdächer mit anderer Dachneigung zulässig, sofern diese begrünt werden.

6.5 Stellplätze und Wege auf privaten Bauflächen sind nur mit wasserdurchlässigen kleinteiligen Belägen (Pflastersteine mit ausreichendem Fugenbild oder als Schotterrasen) erlaubt. Asphaltbeläge sind unzulässig.

6.6 Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

6.7 Bei über mehr als zwei Wohneinheiten in einem Gebäude sind Besucherparkplätze einzurichten. Ab drei Wohneinheiten ist so einer, ab 5 Wohneinheiten ein zweiter solcher Stellplatz einzurichten. Diese Stellplätze dürfen im Stellplatznachweis nur als Stellplätze für Besucher i.S.d. Anlage Spalte 4 GaStellV herangezogen werden. Die Stellplätze für Besucher sollten möglichst direkt von der öffentlichen Straße angefahren werden und sollen möglichst in direkter Sichtbeziehung zur öffentlichen Verkehrsfläche sehen. Diese Stellplätze für Besucher müssen immer frei zugänglich sein.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen.

7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhalten und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben, durchgeführt werden. Ausgefallene Bäume sind angemessen zu ersetzen.

7.3 Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Gärtnerisch anzulegende Flächen sind mittels Vegetation (Gehölze, Grasflächen u. dgl.) zu gestalten. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen (Folien, Textilgeweben u. dgl.) sind keine gärtnerische Gestaltung.

7.4 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen bzw. im Bestand nachzuweisen. Je Grundstück ist im Zugangsbereich ein Laubbaum gem. Pflanzliste als Hausbaum zu pflanzen (Mindest-Stammumfang 20 cm in 1 m Höhe gemessen).

7.5 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, mindestens im Maßstab 1 : 200.
Es wird empfohlen, dass zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden. Im Freiflächengestaltungsplan ist ein geeigneter Platz auszuweisen.

7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„*“) ist zu beachten. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 – 50 AGBGB. Die Anpflanzung hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen.

7.7 Entlang der Gennach-Arme sind Flächen mit einer Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Auf diesen Flächen ist der Gehölzbestand zu erhalten, ausgefallene Bäume sind angemessen zu ersetzen. Die Flächen sind als naturnaher Uferstreifen zu gestalten und, falls notwendig, mit standortgerechten Gehölzen bis zu einer Mindestpflanzdichte von 1 Großgehölz je 10 lfm. zu ergänzen und von Überbauung freizuhalten (es gilt Bestandsschutz).

7.8 Auf den als private Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen zur Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen sind die bestehenden Grünstrukturen zu pflegen und zu erhalten. Es sind für Flächen ohne Bestand, oder wo Gehölze ausgefallen sind, standortgerechte Bäume und Sträucher (nach Pflanzliste bzw. Grünkartierung) zur Eingrünung zu verwenden (Bepflanzungsdichte: 1 Baum oder 5 Sträucher je 50 m²).

7.9 Pflanzliste:

Bäume Mindestqualität: 3 x v. H., StU 16 – 18 cm
Acer platanoides (Spitzahorn)*, Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*, Prunus avium (Vogelkirsche)*, Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)*, Betula pendula (Sandbirke)*, Tilia cordata (Winter-Linde)*, Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)*, Quercus robur (Stiel-Eiche)*, Juglans regia (Walnuß), Salix alba (Silber-Weide)

Obstbäume Mindestqualität Hochstamm, oder Halbstamm, 3xv, mit Drahtballen, StU 14-16 cm
Äpfel: Berner Rosenapfel, Klarapfel, James Grieve, Glockenapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne
Kirsche: Hedelfinger
Zwetschge: Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60 –100 cm
Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hunds-Rose), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die Wohngebäude werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	max. Geschosse	WH max.	Dachneigung und -form
MD	II (+D)	6,50 m	18° - 27° DN, als SD
MD, alternativ	II (+D)	5,90 m	28° - 35° DN, als SD
MI	II (+D)	6,50 m	18° - 27° DN, als SD
MI, alternativ	II (+D)	5,90 m	28° - 35° DN, als SD

Erklärungen:
II (+D) = maximal zwei Vollgeschosse, das 2. Obergeschoss ist so als Dachgeschoss auszubilden, dass kein Vollgeschoss entsteht
WH = Wandhöhe: talseitige, senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände (Mittel der Gebäudeecken) bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Dachaufbauten fallen nicht unter die Wandhöhenbeschränkung., d.h. die Wände der Gauben sind für die Bemessung von WH nicht hinzuzurechnen.
SD = Satteldach
DN = Dachneigung

8.2 Höhenlage der Gebäude:
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Wohngebäude an der Gennach sind in der Nähe der Hochwasserlinie HQ_{100} mit mindestens 50 cm und maximal 70 cm über natürlichem Gelände zu errichten.

8.3 Für neue Hauptgebäude gilt:

8.3.1 Die Wandhöhe der Traufseiten beträgt mindestens 4,75 m.

8.3.2 Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

8.3.3 Die Breite des Giebels von Wohngebäuden beträgt, ohne Abschleppungen, höchstens 13 m.

8.3.4 Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten) und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

8.3.5 Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

8.3.6 Der Dachüberstand beträgt für Hauptgebäude an den Giebelseiten 0,80 m bis 1,20 m und an den Traufseiten 0,60 m bis 1,00 m. Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebungskonstruktion.

8.4 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Für Solarenergieanlagen sind auch andere Farben zulässig.

8.5 Dachfenster dürfen nicht übereinander angeordnet werden. Durchgängige horizontale Dachfensterbänder sind unzulässig.

8.6 Gaubengestaltung:
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig, dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen einzuhalten:

- Es sind nur Schleppdachgauben und Satteldachgauben zulässig.
- Gaubenbreite: mindestens 2 m, jedoch maximal die Hälfte der Hauslänge
- Es gilt eine maximale Gaubenhöhe von 2m. Sie wird gemessen als maximale Distanz zwischen Oberkante Dachhaut der Gaube und der Oberkante Dach des Hauptdaches.
- Anzahl: maximal eine je Dachseite

- Höhe Gaubenfirst: mind. 0,30 m unter dem First des Hauptdaches
- Gaubendachneigung: mind. 12°
- Die Eindeckung muss gleich wie die Eindeckung des Hauptdaches erfolgen.
- Entlang der Schwarzenbacher Straße gilt folgende Regelung: Es muss ein seitlicher Mindestabstand bei giebelständigen Gebäuden von mind. 8,0 m zur Hinterkante Straße eingehalten werden.

8.7 Haupt- und Nebengebäude, sowie Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.8 Die Gebäudelänge (Traufseite) muss um mindestens 20% länger als die Gebäudebreite (Giebelseite) sein.

8.9 Wiederkehre dürfen nur maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
Liegen auch Gauben im Dachbereich, so dürfen Wiederkehr und Gauben nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge einnehmen.

8.10 An Schaugiebeln sind für Fenster in Geschossen, die keine Dachgeschosse sind, Fensterläden vorgeschrieben.

8.11 Fassaden:
Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Farben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock-, und Balkonverkleidungen sollten aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung ausgeführt werden.
Für Althofstellen werden Wohnteile mit Putzfassaden sowie Fensterläden und Wirtschaftsteile mit Holzverkleidungen sowie der Verzicht auf Fensterläden vorgeschrieben.

8.12 Glasbausteine und Profilgläser sind unzulässig.

8.13 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.14 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.15 Eck-Erker, Vorbauten und Balkone, die über das Gebäudeeck laufen sind nicht erlaubt.

8.16 Wintergärten sind nur eingeschossig und nur in einem Abstand von mehr als 8 m zur Hinterkante Straße zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedung an der straßenzugewandten Seite, gemessen von der Fahrbahnoberkante, darf 0,90 m nicht überschreiten und darf die Verkehrsübersicht nicht behindern.

9.2 Grelle und bunte Anstriche der Zäune, sowie Kunststofflattungen sind unzulässig. Mauern als Einfriedung, wie auch Betonsockel in Verbindung mit der Einfriedung sind unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.2.1 Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss bei Einfriedungen - zumindest abschnittsweise - mit mindestens 0,15 m zum Boden gewährleistet bleiben.

9.3 Zu- und Ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

9.4 Tonnen- und Gerätehäuser dürfen nicht im Vorgartenbereich eingerichtet werden und sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist in der Planzeichnung des jeweiligen Bauantrages in ausreichender Größe nachzuweisen.

9.5 Die Hausnummern sind in einheitlicher Ausführung mit den bestehenden Beschilderung auszuführen.

9.6 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Gebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig. Auffüllungen zum Zwecke einer Hochwasser angepassten Bauweise sind von diesem Verbot ausgenommen.

9.7 Im Bereich der Überschwemmungsflächen HQ_{100} dürfen keine Nebengebäude oder sonstigen Einbauten (Kompost, Brennholzlager, etc.) errichtet u. keine Auffüllungen erfolgen.

9.8 Bei Neubauten ist das Dachflächenwasser der Hauptgebäude aufzufangen und zur Brauchwassernutzung bereitzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.9 Die Breiten asphaltierter Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf insgesamt maximal 6 m an der Hinterkante Straße zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster, Schotterbeläge u. dgl.).

9.10 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z.B. durch Versickerungseinrichtungen. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, z.B. als „Weiße Wanne" bzw. „schwarze Wanne", ausgeführt werden.

9.11 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses bedürfen der Ausnahme durch die Gemeinde.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist zu beschränken auf maximal die Unterkante der Traufe. Je Gebäude sind maximal 1,5 m^2 Werbeflächen zulässig. Deren Oberkante ist auf maximal 2 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.

§ 11 Immissionsschutz

Für den Neu- und Umbau gilt:

11.1 Außenwohnbereiche

11.1.1 Außenwohnbereiche in den Baufeldern mit den Indizes 3, 4, 5, 15, 17, 18, 25 und 50 sind straßenabgewandt nach Süden zu orientieren.

11.1.2 Außenwohnbereiche in den Baufeldern mit den Indizes 26, 27, 39, 40, 41 und 42 bzw. 23 und 24 und 44c, 44d sind straßenabgewandt nach Westen zu orientieren.

11.1.3 Außenwohnbereiche im Baufeld mit dem Index 46 sind nach Süden oder Osten zu orientieren.

11.1.4 Der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche kann abweichend davon z. B. durch verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

11.2 Schlafräume

11.2.1 In dem in der Planzeichnung markierten Bereich sind Schlaf- und Kinderzimmer straßenabgewandt zu orientieren.

11.2.2 Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit straßenseitiger Orientierung ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den jeweils übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

11.2.3 Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

11.2.4 Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

11.3 Baulicher Schallschutz

11.3.1 Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Bodendenkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.
Insbesondere für das Umfeld von Baudenkmalen (bei der Schwarzenbacher Str. 3 / Baufenster 40) wird eine archäologische Baubegleitung bei Bodeneingriffen empfohlen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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."

12.2 Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan "Thalhofen Süd" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich Im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:
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.
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

12.3 Vorsorgendener Artenschutz:

12.4 Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen sind mindestens zwei Wochen vor Durchführung der Arbeiten Abriss und Rodungen bei der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden. Vor den Arbeiten ist eine fachkundige Person hinzuzuziehen, die im Falle eines Vorkommens einer geschützten Art diese fachgerecht bergen und versorgen kann. Name und Kontaktdaten sind der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls zwei Wochen vor dem Beginn der Arbeiten (Abriss und Baumfällung) bekannt zu geben.
Es wird zudem auf die Beratungsmöglichkeit beim Landratsamt in Landsberg am Lech hingewiesen.

12.5 Insektenschutz:
Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und – zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche" Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche" Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

12.6 Immissionen durch die Kaufbeurer Straße / St 2014:
Durch die bestehende Staatsstraße 2014 besteht eine Vorverlärmung im Bereich. Ansprüche diesbezüglich

können gegenüber der Staatsbauverwaltung nicht geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, dem mittels geeigneter Grundrissorientierung und Schallschutzfenstern („architektonisch Selbsthilfe") zu begegnen.

12.7 Immissionen der Landwirtschaft:
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.

12.8 Hinweis der unteren Wasserrechtsbehörde zu wassergefährdenden Energieträgern:
Gemäß § 78v WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
Es wird daher empfohlen, bei Neubauten im Risikogebiet alternative Energieträger (Grundwasserwärmepumpe, o.ä.) zu favorisieren.
Eine Heizölverbraucheranlage innerhalb der Bereiche mit zu erwartenden Wasserständen bei Extremereignissen des HQ extrem müssen beim Landratsamt Ostallgäu spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt werden, um zu prüfen ob die Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung gewährleistet sind.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Ortskern Thalhofen", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.09.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stöttwang, den 09. Sep. 2022

Schlegel, Erster Bürgermeister

Anlage:
schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Thalhofen Süd", 1578_Stöttwang_BP_Thalhofen Süd_2022_04_13 im Bearbeitungsstand 4/2022 erstellt durch E. Mahlknecht vom Büro em-plan, Augsburg

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ort Thalhofen, beiderseits der Gennach südlich der Kaufbeurer Straße. Die Bebauungszeilen von der Blumenstraße im Westen bis zur Gennachhausener Straße im Osten werden im Geltungsbereich erfasst. Dies betrifft die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 17 (TF), 18, 19, 21, 21/1-3, 22 (TF, Gennachhausener Str.), 23-29, 30 (TF, Schwarzenbacher Str.), 31-42, 28/1-4, 31/1, 45 (TF), 57-71, 57/2, 60/1, 62/1, 62/2, 66/2, 66/3, 72 (TF, Blumenstraße) 80, 80/2, 81, 94 (TF, Kaufbeurer Straße), 94/2 (TF, Kaufbeurer Straße),195/1, 196, 196/1, 201, 202/1, 208 (TF, Gennach), 214 (TF, Gennach), 215, 215/1, 215/2, 220 (TF), alle Gemarkung Thalhofen an der Gennach sowie 210/2, Gemarkung Stöttwang.
Für die genaue Lage mit den einbezogenen Grundstücken wird auf die Planzeichnung verwiesen (siehe auch nachfolgenden Lageplan).

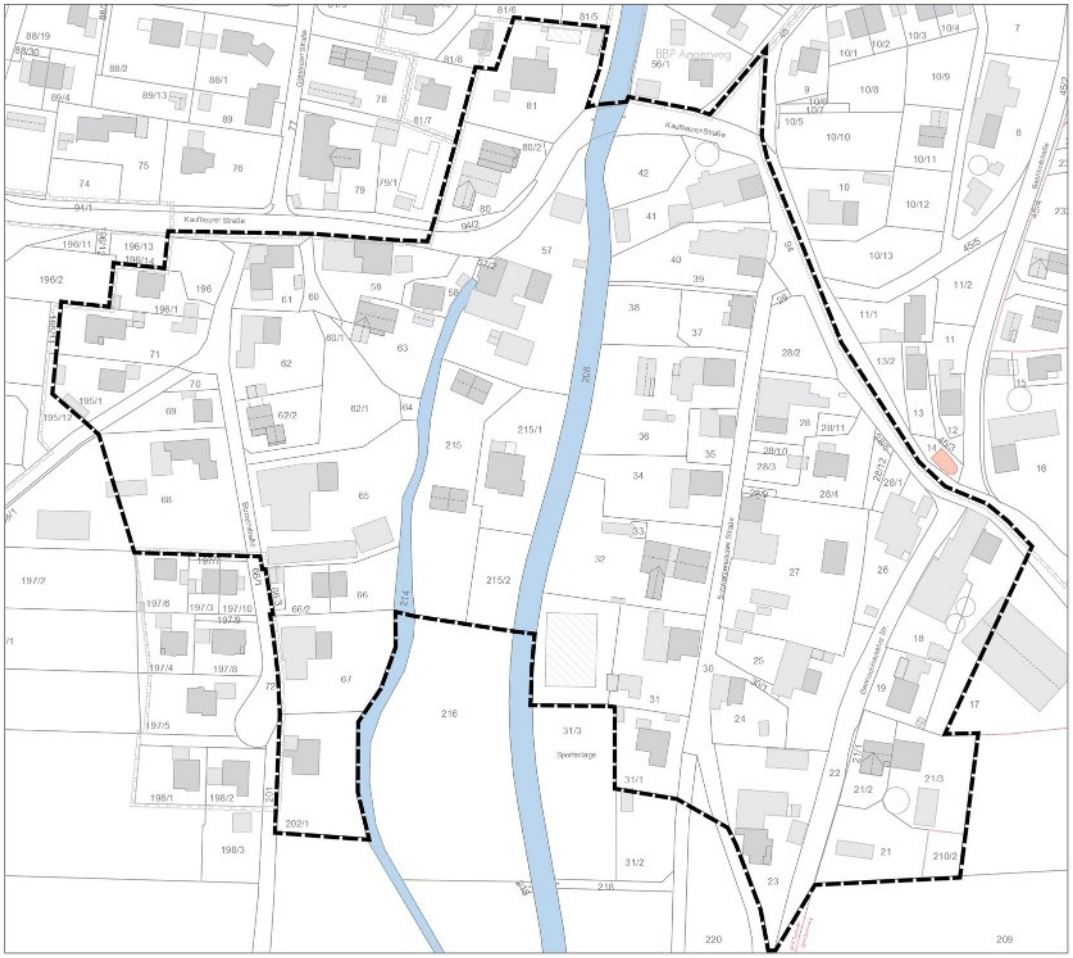

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde möchte für den Bestandsbereich der Altortslage von Thalhofen die vorhandenen Strukturen analysieren, bewerten und in einen städtebaulichen Rahmen bringen. Diesen Rahmen bringt die gegenständliche Bauleitplanung, in der die Qualitäten der historisch gewachsenen Ortslage bewahrt werden. Die Herausforderungen, die sich durch die Veränderungen in Baukultur und -technik und die gestiegenen Anforderungen an die Infrastruktur ergeben, sollen erkannt und in Richtungen gelenkt werden, die mindestens mittelfristig zur Besserung führen.
Mit dem Bebauungsplan soll Rechtssicherheit zur Bestandssicherung und eine maßvollen Nachverdichtung unter Vermeidung städtebaulicher Spannungen gegeben werden. Es werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und festgelegt. Soweit es sich um leerstehende Gebäude oder Grundstücksbereiche handelt, sollen mit diesem Bebauungsplan Hinweise und Perspektiven entwickelt werden, wie künftig mit diesem Bestand umgegangen werden soll. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss am 30.06.2020 eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssper-

re führt die Benennung „Ortskern Thalhofen“. Der Name des Bebauungsplanes wurde daher nach dem frühzeitigen Verfahren von „Thalhofen Süd“ auf „Ortskern Thalhofen“ angepasst.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan der Region Allgäu 16

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt.

Die Einzelgemeinde Stöttwang ist im inzwischen aktualisierten LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben und gehört gemäß Regionalplan zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Kaufbeuren und des Siedlungsschwerpunktes Mauerstetten. Die Gemeinde sieht sich dem Siedlungsdruck vom Oberzentrum Kaufbeuren ausgesetzt. Regionalplanerische Belange werden nicht beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stöttwang verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 01.12.2004). Der Landschaftsplan, erstellt durch das Architekturbüro Hofmann+Dietz als gemeinsamer Landschaftsplan für die Gemeinden Stöttwang, Kaltental und Oberostendorf, ist in den Flächennutzungsplan integriert. Der Flächennutzungsplan wurde am 17.11.2005 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und durch die Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides am 24.11.2005 rechtsverbindlich.
Das Plangebiet ist hierin als Mischbaufläche dargestellt und im westlichen Teil zu „Dorfgebiet“ konkretisiert. Im direkten Bereich um die Gennach sind Grünflächen und mögliche Überschwemmungsbereiche dargestellt.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Als bauliche Nutzungsarten dominieren im Umfeld dörflich geprägte Mischnutzungen, weiter östlich und nördlich liegen Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung.
Bebauungspläne im Umfeld sind: BBP Nr. 6 „Angerweg“ mit 1. Änderung, BBP Nr. 4 Ortsteil „Thalhofen, BBP Nr. 5 „Thalhofen an der Blumenstraße“, BBP „Kaufbeurer Straße“, BBP Nr. 1 „Thalhofen West“ mit 1. und 2. Änderung.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Im mittleren Bereich des Plangebiets verläuft die Gennach mit zwei Flussarmen, die bei der Kaufbeurer Straße / St 2014 zusammenlaufen. Das Ufer der Gennach ist insbesondere beim östlichen Hauptarm mit Gehölzen bestanden. Der Ostteil des Plangebietes weist noch eine deutlichere landwirtschaftliche Prägung, als im mehr gewerblich geprägten Mittel- und Westteil. Wohnnutzung findet im gesamten Geltungsbereich eingestreut statt. Baumgruppen und Einzelbäume (vorwiegend Laubbäume, teils Nadelgehölze) und Heckenstrukturen sorgen neben gepflegten Gärten mit Beeten für einen dörflichen Eindruck.

4.2 Gebäudebestand

In diesem Bereich von Thalhofen herrschen Dachfarben in roten bis braunen Tönen vor. Die seltenen grauen und anthrazitfarbenen Dacheindeckungen wirken befremdlich im Umfeld. Solaranlagen finden sich auf ca. 20 % der Dächer (auch auf dem denkmalgeschützten Bauernhaus). Die Versorgungsleitungen laufen noch vorwiegend über Dach. Historisch ergibt sich eine bauliche Entwicklung, die von den bestehenden örtlichen Ansätzen im 19. Jh. ausgeht. Die Entwicklungsachsen beginnen an der Kaufbeurer Straße und der Schwarzenbacher Straße, wo sich Hofstellen um die Verkehrswege sammeln. An der Schwarzenbacher Straße drängen sich die Giebel der Hofstellen beiderseitig eng an die Straße. Weitere Ansätze zeigen sich zu dieser Zeit bereits an der Gennachausener und der Blumenstraße. Während sich östlich der Gennach bei der Kirche Maria Schnee das Dorfleben konzentriert ergibt sich westlich der Gennach am Gasthaus ein neuer Schwerpunkt mit Neubauten zum Beginn des 20. Jh. An der Gennachhausener Straße werden die Hofstellen ausgebaut und auch an der Blumenstraße folgen im Laufe der Jahre Erweiterungs- und Neubauten. In späteren Jahren werden am Hausbichlweg und in den Hinterliegerbereichen weitere Gebäude, oft auch als Wohnhäuser, errichtet.
(Alt-)Hofstellen sind vorwiegend Ost-West ausgerichtet und weisen häufig Quergiebel nach Süden auf, wobei gelegentlich diese Anordnung auch getauscht ist. Die durchweg kleineren Wohngebäude wirken gedrungener (Traufseite nur wenig länger als Giebelseite) , sind oft ohne Dachaufbauten ausgeführt und weisen nur gelegentlich Quergiebel auf. Gauben sind insgesamt selten. Nebengebäude weisen häufiger von den vorangegangenen Ausführungen abweichende Formen auf, die stärker auf den individuellen Anwendungsbedarf ausgerichtet sind.
Die Dichte der Bebauung liegt auf den Grundstücken bei Grundflächenzahlen von 0 (unbebaut) bis max. ca.

0,46 (Durchschnitt bei 0,28). Die Fl.-Nr. 57/2 (bei Index 18) fällt mit einer theoretischen GRZ von 0,84 in der Einzelgrundstücksbetrachtung aus dem Gesamtbild. Dies ergibt sich aus der früheren Zuordnung zur Fl.-Nr. 57 der jetzigen Hausnummer 13, auf dem der größere Teil der Althofstelle der Hausnummer 11 der Kaufbeurer Straße steht.

Tabelle Bestandsnutzungen:

Index	Höhe Grund [m ü NN]	Höhe Dach [m üNN]	Differenz / Gebäudehöhe	GR Hauptgebäude [m²]	GR Nebengebäude [m²]	GRZ
1	715,16	721,49	6,33	99,0	104,7	0,24
2	714,91	721,62	6,71	172,8	96,7	0,20
3	714,9	721,53	6,63	115,4	53,4	0,25
5 (A)				210,5	124,9	2,30
6 (A)	712,79	720,43	7,64	82,2	229,6	0,22
7				177,8		0,21
8 (A)	712,59	724,32	11,73	102,6	1.027,1	0,35
9	712,12	719,45	7,33	78,6	20,6	0,22
10	710,94	720,08	9,14	78,8	20,7	0,15
11	711,57	719,48	7,91	75,1	280,0	0,18
12	712,58	720,14	7,56	172,5	38,2	0,12
13 (A)	714,18	721,11	6,93	214,9	190,0	0,15
14	714,33	721,21	6,88	76,2	17,3	0,14
15 (A)	708,2	720,3	12,10	209,9	266,3	0,36
16	710,42	718,44	8,02	188,9	94,5	0,24
17	707,25	713,37	6,12	137,7	27,0	0,38
18 (A)	704,71	709,13	4,42	136,4		0,84
19 (A)	703,43	711,09	7,66	104,6	760,8	0,25
20	703,72	711,2	7,48	260,3	29,3	0,16
22	702,95	712,48	9,53	ca. 310	N/A	0,11
23				174,6	259,2	0,33
24				245,3	119,9	0,17
26 (A)	702,88	712,23	9,35	90,3	501,5	0,35
27 (A)				89,6	358,5	0,28
28				128,1	15,7	0,19
30 (A)	704,01	712,1	8,09	154,0	374,8	0,21
31	704,18	710,9	6,72	60,2	121,4	0,38
32 (A)	703,92	711,68	7,76	146,6	132,1	0,18
33 (A)	704,36	712,07	7,71	399,5	124,6	0,19
34 (A)				157,9	293,3	0,29
35	704,73	712,78	8,05	168,1	63,2	0,23
36	706,4	715,33	8,93	71,9	125,1	0,23
37 (A)	703,7	711,1	7,40	235,3	443,3	0,20
a	704,74	713,49	8,75			
b	708,06	714,77	6,71			
c	704,74	713,24	8,50			
38			0,00		47,4	0,12
39	705,34	714,71	9,37	155,1	26,5	0,14
40 (AD)	704,37	713,05	8,68	85,3	346,5	0,37
42	711,63	719,07	7,44		412,3	0,31
43	708,57	718,79	10,22	63,0	335,8	0,23
44	712,58	722,01	9,43	174,3	518,8	0,30
c	714,52	723,26	8,74			
45					95,6	0,08
46				165,1		0,24
47	715,02	722,8	7,78	155,9	106,2	0,32
48	715,26	723,5	8,24	134,9	138,3	0,35
49 (A)	715,12	723	7,88		442,4	0,46
50 (A)	715,12	723	7,88	106,6	430,0	0,33

Erläuterung: Die Bestandshöhen der Gebäude entstammen einer Laservermessung durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Lücken wurden dort gelassen, wo nur auf Grund der Geschosszahl standardisierte Werte aufgefüllt wurden. Teils sind auch gewerbliche bzw. Nebengebäude erfasst. Die Grundflächenermittlung wurde anhand der digitalen Flurkarte im Stand Sept. 2021 erstellt. Die Zahlen stellen Orientierungswerte dar. Zeichnerisch bedingt können Ungenauigkeiten bis zu 10er Quadratmetern auftreten.
Leerfelder: Keine Daten vorhanden.
(A): Auf dem Grundstück wurde gemäß der baulichen Prägung eine Althofstelle identifiziert. (D): Baudenkmal

Somit sind ca. 1,54 ha bereits im Bestand überbaut. Durch die GR-Festsetzungen werden neu zulässige Grundflächen von ca. 0,3 ha ausgewiesen. Dies stellt keine Überschreitung der gegenüber der nach Beurteilung gemäß § 34 BauGB bestehenden Möglichkeiten Bebaubarkeit i.S.d. § 13 Abs. 1 BauGB dar.

4.3 Denkmalschutz

Von der Planung sind Denkmäler betroffen. Der Umgang mit Denkmälern ist unter Art. 7 und 8 BayDSchG geregelt. Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, ist bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, auch wenn es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO handelt. Dies gilt auch für Vorhaben im Umfeld. Bei Bodeneingriffen im Umfeld von Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach 7.1 BayDSchG erforderlich. Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht nach Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG, sowie die Erlaubnispflicht für Erdarbeiten in deren Umgebung nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Insbesondere rund um den Bauplatz 40 wird bei Bodeneingriffen eine archäologische Baubegleitung empfohlen, um einen sachgerechten Umgang mit Funden sicherzustellen.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennr.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:		
Baudenkmal: Bauernhaus, Schwarzenbacher Straße 3	Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Wiederkehr und Bundwerk-Kniestock, im Giebel bez. 1833.	D-7-77-172-14
Außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:		
Baudenkmal: Kirche Maria Schnee, Bahnhofstraße 1	Kath. Filialkirche Maria Schnee, Saalbau mit Satteldach und westlichem Dachreiter mit Zwiebelhaube, 1725 Neubau, 1746 Weihe; mit Ausstattung.	D-7–77–172–13
Bodendenkmal: Umfeld Bahnhofstraße 1	Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Maria Schnee in Thalhofen a. d. Gennach und ihres Vorgängerbaus.	D-7-8130-0090

4.4 Geologie

Die Gennach hat sich an dieser Stelle in die hochwürmzeitlichen Niederterrassenschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig) eingegraben. Zwischen den Armen der Gennach kommen dadurch die oberen Schichten der Oberen Süßwassermolasse (Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand, vereinzelt Braunkohle) zum Aufschluss. Östlich liegen die fluviatilen Sedimente (Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel) der historischen Flussbettlagen vor.

Eine besondere Herausforderung bietet im Bereich das Geländerelief, das, geprägt vom Flussbett der Gennach, im Ost- und Westteil (bei Hausbichlweg und Gennachhausener Straße bei Höhen von 715 m üNN ansetzt und bis auf 703 n üNN im mittleren Abschnitt abfällt. Die Bebauung östlich der Gennachhausener Straße und die Gebäude der Fl. 23 (Hausnummer 4) stehen auf der Hangkante, während die nächste Bauzeile bereits ca. 6 m tiefer liegt. Im Westen ist der Geländeverlauf flacher, denn linksseitig der Gennach liegen die Geländehöhen bei 711 m üNN und zwischen den Gewässerarmen 707 - 703 m üNN.

Bodenkunde:
Bodenindex 22a: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)
Flussbettbereich, Bodenindex 71: Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

4.5 Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es neben den Hinweisen zur Gewässerentwicklung keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Hochwasserereignisse (HQ100) betreffen nach aktueller Kartierung nur die direkt angrenzenden Grundstücke.

Am 11./19.8.2021 wurde das Plangebiet durch den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel hinsichtlich des Grünbestandes kartiert.

4.6 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Es sind für den Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13 Abs. 3 BauGB.

(„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“)

4.7 Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:
Es handelt sich um einen Bereich, der im Wesentlichen bebaut ist. Freiflächen sind Gärten, Lagerplätze und die Uferstreifen der Gennach. Die Durchgängigkeit in der bebauten Ortslage für Tiere ist eingeschränkt. Die Nischenverfügbarkeit ist typisch für bebaute Ortsteile mit Bachläufen. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden:
Der Bereich ist geprägt durch fluviatile Ablagerungen, eingegraben in die im Voralpenbereich typischen Kaltzeitstrukturen (Moränenschotter). Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die überbaubare Fläche wird durch den Bebauungsplan im gebietstypischen Rahmen gehalten.

Schutzgut Wasser:
Im Gebiet liegt die Gennach mit zwei Armen (Gewässer III. Ordnung). Der Bereich der HQ100 – Flächen beinhaltet weiterhin keine Baufenster und auch die Anschüttung für die Nahe gelegenen Baufenster wird beibehalten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Oberflächenversiegelung soll nur im nötigen Maß für die Nachverdichtung erfolgen. Für neue Bauten wird die Brauchwassernutzung für das anfallende Dachwasser vorgeschrieben, um die Wasserversorgung zu entlasten. Auf naturnahe Versickerung wird Wert gelegt, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Schutzgut Luft / Klima:
Die bestehenden Gehölze und die Flächen für die Ortsrandeingrünung und für den Landschaftsschutz dienen gleichzeitig im Sinne dieses Schutzgutes als Schattenspender, Kleinklima-Regulator und Sauerstofflieferant. Wegen der vorherrschenden Westwindlage und dem Bachlauf ist eine gute Durchlüftung der Ortslage auch mit den neuen Baufenstern noch ungemindert gegeben.

Schutzgut Erholung / Lärm:
Die Emissionen aus der Landwirtschaft (Pferde, Rinder, Schweine, Geflügel und Grünlandwirtschaft) sind ortstypisch. Entlang der Kaufbeurer Straße / St 2014 und der Gennachhausener Straße besteht verkehrsbedingt eine Vorverlärmung. Die gesunden Wohnverhältnisse können beeinträchtigt sein, wenn nicht architektonisch in geeigneter Weise darauf geachtet worden ist. Für Neu- und Ersatzbauten wurden basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen getroffen, die die gesunden Wohnverhältnisse sicherstellen sollen.

Schutzgut Landschaftsbild:
Die Eingrünung des Ortsrandes nach Süden hin soll verbessert werden. Dazu werden auf privatem Grund verbindliche Grünflächen festgesetzt. Dort sind die bestehenden Grünstrukturen besonders zu erhalten und aufzuwerten. Als Pflanzraster werden 8 m Stammabstand bei Bäumen und 1,5 m Versatz bei Sträuchern empfohlen. Die Einbindung ins Landschaftsbild wird so verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal eines Bauernhauses an der Schwarzenbacher Straße 3, D-7-77-172-14 , direkt an der Geltungsbereichsgrenze liegt bei Bahnhofstraße 1 die Kath. Filialkirche Maria Schnee, D-7-77-172-13 mit umliegendem Bodendenkmal.
Vor Veränderung am Denkmal und in der unmittelbaren Umgebung sowie bei Bodeneingriffen im Umfeld der Kirche ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 BayDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5. Begründung der planerischen Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte anhand Bestandsanalysen der historischen und bestehenden Strukturen, Gebäuden und landschaftlichen Gegebenheiten. Zentrale Punkte der Betrachtungen sind die Wahrung von Blickbeziehungen, bestehenden Althofstellen und der begleitenden Grünstrukturen, die das Ortsbild wesentlich prägen. Die Entwicklungspotentiale des Bereichs und die gestalterischen Festsetzungen wurden betrachtet und umfangreich diskutiert.

5.1 Charakteristische Stellen im Plangebiet

Für den Passanten ergibt sich bei der Fahrt auf der Kaufbeurer Straße von Westen kommend ab der Hausnummer 17 eine besondere Platzsituation: Bei der Fahrt hinab ins Gennachtal, vorbei am Ärztehaus mit größeren asphaltierten Flächen sieht man eingewachsene landwirtschaftliche Gebäude und dichtes Ufergrün der Gennach. Dahinter öffnet sich der Raum über ein unbebautes Grundstück und die weite Kreuzung zur Lindener Straße mit Bushalt. Die Hausnummer 5 der Kaufbeurer Straße steht direkt an der Verkehrsfläche und schließt den Platz somit ab, bevor die Straße wieder bergauf steiler zum Ortsausgang führt.
Gut verborgen, hinter dem Hang und zwischen den Armen der Gennach, liegt eine größere geschotterte Brachfläche, die als Lagerplatz genutzt wird. Gegenüber der Gennach zeigt ein Reiterhof (Schwarzenbacher Straße 12) die dörfliche Nutzungsstruktur an, die sich den Hang hinauf bis zur Gennachhausener Straße weiterzieht, wo eine Hofstelle gegenüber der Kapelle Maria Schnee an historischem Ort hinter einer modernen landwirtschaftlichen Halle liegt.

5.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen für die Hauptgebäude orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Es wurde darauf Wert gelegt, dass noch Raum für bauliche Entwicklungen bleibt. Gleichwohl sind nicht durchgehend die Bestandsgebäude vollständig beinhaltet. Dort, wo es städtebaulich wünschenswert ist, dass künftige Gebäude beispielsweise nicht mehr unmittelbar am Straßenraum angrenzen wurden diese teilweise zurückgenommen.
Entlang der Arme der Gennach wurden Baugrenzen zurückhaltender ausgewiesen, um der ökologischen (Uferbewuchs) und gewässerwirtschaftlichen (Überschwemmungsgefahr) Situation gerecht zu werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind in der Nähe dieser Flächen besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.
An der Gennachhausener Straße 1 schränkt die Bestandsbebauung die Einsicht auf die Kaufbeurer Straße stark ein. Nach (Teil-)Abrissen soll dies jedoch zumindest nicht mehr durch den Nebennutzungen der Fall sein – neue Bauten sind daher von der Verkehrsfläche zurückgesetzt vorgeschrieben. Der Wohnteil genießt Bestandsschutz und wird auch planerisch gesichert.
Neue Baugrenzen wurden primär „in 2ter Reihe“ vorgesehen. Die Bereiche hinter größeren Bestandsgebäuden mit ausreichend Platz haben kleine Baufenster mit ca. 150 m² Grundfläche erhalten (Index: 8b, 25, 29, 30b, 32b, 33b). Mit etwas spezielleren Grundstückssituationen sind bei den übrigen neuen Baufenstern (Index: 2b, 4, 7b, 13b, 41, 38, 45) größere Baufenster für geeignet erkannt worden. Baufenster 44b-d sind auf Grund der einschränkenden Bestandsbebauung der Hausnummern 2 und 4 kleiner ausgefallen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung folgt der im Bestand festgestellten Nutzungsstruktur. Wie oben ausgeführt ist die ursprünglich dörfliche Struktur mit vorwiegend landwirtschaftlichen Hofstellen im östlichen Bereich noch vorhanden, wohingegen im Westen schon vermehrt gewerbliche Nutzungen neben der Wohnnutzung vorliegen. Die prägende Landwirtschaft tritt jedoch nur im mittleren Bereich (Bauplätze 20 - 24) so weit zurück, dass eine direkte Dorfgebietsprägung schwierig zu begründen ist. Die Konzentration der Wohnnutzung im Geltungsbereich ist nach derzeitiger Einschätzung der neuen Gebietskategorie nicht hoch genug, um ein dörfliches Wohngebiet feststellen zu können.

5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen ist bei der Einrichtung von weiteren Wohnnutzungen zu befürchten, dass wenig maßvoll umgegangen wird – sowohl in der baulichen Struktur, wie auch in der Anzahl der Wohnungen. Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen jedoch regelmäßig mehr Nach- als Vorteile.
Eine bauleitplanerische Möglichkeit, Auswüchse zu verhindern, ist die Festsetzung von Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Daher werden in der Satzung Festsetzungen getroffen. Diese betreffen die

Bauweise, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und die Größe des Baugrundstücks. Des Weiteren wird die offene Bauweise, begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser bestimmt. Zudem findet sich eine Regelung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Form einer Stufenregelung in Verbindung mit einer Mindestgröße für Baugrundstücke in der Satzung. Soweit sich im Bestand Gebäudeformen entwickelt haben, die hiervon abweichen, gilt Bestandsschutz.
Wegen der Auswirkungen auf die Besiedelungsdichte und die dadurch bedingt vorzuhaltende Infrastruktur werden auch Wohneinheiten in Ferienwohnungen und Fremdenzimmern in die Betrachtung miteinbezogen, sofern diese in Wohngebäuden liegen. Für Fremdenzimmer sind Auswirkungen auf die infrastrukturellen Anforderungen niedriger bewertet worden: erst bei drei Fremdenzimmern wird eine vergleichbare Anforderung, wie bei einer Wohneinheit in einer Ferienwohnung oder einer regulären Wohnung erreicht. Gebäude, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und / oder Wohnungen zum Dauerwohnen belegt gelten als Wohngebäude i.S.d § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. (vgl. Entscheidung des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 - 1 KN 123/12).
Grundsätzlich werden für die Flächen im Gebiet 5 Wohneinheiten als gesellschaftlich und verkehrlich verträgliches Maximum gesehen.

5.4.1 Erläuterung Berechnungskonzept für Althofstellenbereiche (A)

Angemessene Wohnungsgrößen werden mit ca. 120 m² (Brutto Gebäudefläche) veranschlagt. Bei traditioneller Nutzung des Wohnteils einer Althofstelle sind zwei Geschosse als Wohntrakt und ein Speichergeschoss üblich. Somit werden schematisch als Grundfläche für eine Wohnung 60 m² veranschlagt. Um, bezogen auf die im Bestand vorhandenen Gebäude die potentielle Bestandsnutzung an Wohneinheiten zu ermitteln werden die Grundflächen der Wohnteile (Hauptgebäude) der Althofstellen durch 60 m² geteilt. Für die Nutzungsdichte wird nun je rechnerischer Wohneinheit 300 m² als „Basis-Grundfläche" für das Gesamtgrundstück reserviert. Verbleiben nach dem Abzug dieser Reserve noch ganzzahlige vielfache dieser „Basis-Grundfläche" wird für jede eine zusätzliche zulässige Wohneinheit festgesetzt.

Beispiel:
Gegeben ist der Wohnteil der Hofstelle mit 135 m² auf einem Gesamtgrundstück von 1.500 m²
Bestandsdichte Wohnen: 135/60 = 2,25; ganzzahlig: 2 WE
*Reserve je WE: 2 * 300 m² = 600 m²*
Verbleibende Grundstücksfläche für die Berechnung: 1.500 m² – 600 m² = 900 m²
zusätzliche WE des Restgrundstücks: 900 m² / 300 m² = 3; ganzzahlig: +3 WE
2 WE aus dem Wohnteil und 5 WE aus dem verbleibenden Restgrundstück ergeben somit insgesamt 5 zulässige Wohneinheiten.

Im Kontext der Indexzahlen 8, 19 und 37 ergeben sich deutliche Überschreitungen der formulierten Schlüsselzahlen. Dies begründet sich in besonderen Grundstückssituationen, auf die gesondert einzugehen ist. Bei 8 und 37 wurden zusätzliche Baufenster vorgesehen, bei 19 ist auf Grund der baulichen Einheit mit 18 eine gemeinsame Veranschlagung nach dem Schlüssel vorzunehmen. Bei Index 22a und 22b wurde eine Aufteilung der Flurnummer unterstellt, wobei das am Ortsrand gelegene Teilstück von 22b nur in Teilen zugerechnet wurde, da es in den Außenbereich hineinragt. Hieraus ergeben sich niedrigere zulässige WE.

5.4.2 Erläuterung Berechnungskonzept für Baulücken und sonstige Grundstücke

Analog zur Bemessung der Grundstücke nach dem Althofstellen-Schlüssel sind Grundstücke von bis zu 500 m² mit 2 WE zulässig. Es wird eine Grundstücks-Basisgröße von 200 m² zugrunde gelegt von der aus je 300 m² weiterer Grundstücksfläche ist eine zusätzliche WE zulässig sein soll. Unter 500 m² findet keine Differenzierung zwischen 1 und 2 zulässigen WE statt. Für Neubauten wurden teils aus den Bemessungsgrundstücken einzelne Wohneinheiten herausgelöst und vom Bestandsgebäude auf das neue Baufenster übertragen. Für Hinterliegergrundstücke ist auch die Erschließung in die Bewertung mit eingeflossen. Für schwierig erschließbare Grundstücke wurde daher in der Regel (z.B. bei Hinterliegerbebauung) nur eine Wohneinheit zugelassen. Andere Baufenster (z.B. 4,7b, 22a, 22b, 45a, 45b) liegen verkehrlich günstiger, weshalb eine höhere Anzahl an WE als verträglich angesehen wurde. Für im Bestand bebaute Grundstücke wird der Bestandsschutz gesichert und eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Die sich ergebenden, zulässigen Wohneinheiten wurden in der Planzeichnung bzw. in der Anlage festgehalten und festgesetzt.

5.5 Garagen und Stellplätze

Auf Grund der Lage an der Gennach und der Geländesituation können Garagen im Keller nicht pauschal für zulässig erklärt werden. Sind solche z.B. auf Grund der besonderen Reliefsituation geeignet und grundwasser- sowie bodenschonend in das Bebauungskonzept integrierbar, soll dies mit individuellem Vorhabensbezug dennoch als Ausnahme möglich sein. In geeigneter Ausprägung können hier auch gemeinsame Tiefgaragen benachbarter Gebäude in Betracht kommen. Für die Grundstücke kann die Grundfläche baulicher Anlagen, die keine Hauptgebäude sind, z.B. Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (nach § 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO) den festgesetzten Wert insofern überschreiten, dass

nicht mehr als 80 % des Grundstücks derart genutzt werden (Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch „GRZ II“ bis maximal zur einer GRZ von 0,8 zulässig).
Um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fahrenden Verkehr vorzuhalten sind bei dichterer Wohnnutzung Stellplätze für Besucher einzurichten. Diese müssen jederzeit und leicht erreichbar sein. Es wird angeregt, dass sich Nachbarn zusammentun und gemeinsam Stellplätze vor den Gebäuden für Besucher einrichten. Wegen des im gesamten Gebiet noch regen landwirtschaftlichen Verkehrs und des Winterdienstes ist es erforderlich, die relativ schmalen Straßenräume für die recht breiten Gerätschaften möglichst freizuhalten.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Der Ortskern und die angrenzenden, bereits bebauten Ortsteile werden von verschiedenen gestalterischen Details geprägt. Neu-, Um- und Ersatzbauten sollen sich harmonisch in dieses Gesamtbild einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert.
Die Dachlandschaft mit ihren Dachaufbauten und verschiedenen Dachneigungen sind in der Satzung mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. Es wurden Festsetzungen getroffen, die das harmonische Ortsbild unterstützen und ordnen sollen. Maximalbebauungen und hochverdichtete Bauweisen sind reliefbedingt und auch auf Grund der historisch gewachsenen Struktur hier nicht ortsbildverträglich.
Für alle Baufenster wurde eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine maximal dreigeschossige Bebauung umsetzbar zu machen, die in der baulichen Masse die bisherig vorherrschenden Hofstellen nachzeichnen kann. Daraus ergibt sich auch eine Mindest-Wandhöhe, die es nicht zulässt ortsuntypische, Bungalow-ähnliche Gebäude auszubilden.
Dies gilt für Neubauten. Für den Bestand wurden Wand- und Firsthöhen ermittelt und deren Werte mit einem Zuschlag von 0,5 m versehen als alternative Höchstwerte festgesetzt. Dies soll dem Bestand individuell Entwicklungsmöglichkeiten gewähren. Es darf jedoch auch auf die vorgenannten allgemeinen Werte zurückgegriffen werden. Die Mindest-Wandhöhe bleibt jedoch verbindlich.
Beim denkmalgeschützten Hof Schwarzenbacher Straße 3 ist zudem entsprechend das denkmalrechtliche Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde herzustellen.
Zur Wahrung historischer Gebäudeeindrücke empfiehlt das Landratsamt beim Schaugiebel eine horizontale Fensterreihe aus min. 4 Fensterachsen. Zur Materialität wird als Ausführung glatter Putz und für das Giebelfeld vertikale Holzverschalung als wünschenswert gesehen. Auf Balkone sollte am Schaugiebel verzichtet werden. Zur Gebäudegestaltung in der für Althofstellen typischen Art ist eine Differenzierung zwischen dem traditionell im Osten vorhandenen Wohnteil mit einer Putzfassade und dem ehem. Wirtschaftsteil im Westen mit vertikaler Holzverschalung günstig. Fensterläden sind an Fenstern von Wohnteilen anzubringen. Hingegen bei Gebäudeabschnitten, die dem Wirtschaftsteil zuzurechnen sind bzw. waren sind keine Fensterläden anzubringen.
Für Bereiche um die Kaufbeurer Straße / St 2014 und die Gennachhausener Straße / OAL 16 wurden zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Festsetzungen zur Orientierung bzw. Ausgestaltung schutzbedürftiger Nutzungsbereiche getroffen. Architektonische Selbsthilfe und passive Schallschutzmaßnahmen, wie schallgedämmte Lüftungsanlagen kommen hierbei zum Tragen. Die Festsetzungen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung. Die Bereiche wurden aus dem Gutachten in die Planzeichnung übernommen.
Zum Hochwasserschutz sind in den gekennzeichneten Bereichen die Rohfußböden mit entsprechender Höhe anzulegen und für Keller, Abgängen und dergleichen geeignete Ausführungen zu wählen, die Schutz vor den möglichen Überschwemmungsfolgen bietet.
Aus ortsgestalterischen Gründen wurden oberirdische Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

5.7 Freiflächengestaltung

Durch das Büro Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Gennach-Hühnerbach und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten, wurde eine Hochwasserberechnung auch für den Bereich der Gennach im Geltungsbereich erstellt. Die zu erwartenden Gewässerstände bei einem HQ_{100}-Ereignis wurden nachrichtlich in die Planzeichnung als blau schraffierte Flächen übernommen. Dahinterliegend wurde eine hellblaue Linie eingefügt, die die zu erwartenden Wasserstände bei Extremereignissen (HQ_{extrem}) widerspiegelt.
Die gestalterischen Festsetzungen von **Einfriedungen** wurde bezüglich der Materialwahl sorgsam gewählt, sodass diese nicht als farbliche Fremdkörper erscheinen oder die Kleintierfauna beeinträchtigen. Im Besonderen der Vorgartenbereich ist als halböffentlicher Raum (Hofbäume, nicht eingefriedete Zufahrt) zu gestalten und von Nebengebäuden freizuhalten.
Zum Schutze des Ortsbildes wurden für **Werbeanlagen** Gestaltungsrahmen angesetzt, die es erlauben sein Gewerbe zu präsentieren, ohne den Gesamteindruck des Ortes zu verunstalten.

5.8 Staatsstraße St 2014 / Kaufbeurer Straße und OAL 16 / Gennachhausener Straße

Es ist auf die Freihaltung von **Sichtdreiecken** jeweils in beide Richtungen (für Tempo 50 km/h mit einer Schenkellänge von 70 m auf die Staatsstraße, gemessen 3 m hinter dem Fahrbahnrand) zu achten. Sofern vorhanden ist auf den Gehweg ebenfalls in beide Richtungen ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von beidseits 30 m, gemessen 3 m ab der Hinterkante des Gehweges zu berücksichtigen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind auf Höhen von 0,80 m – 2,25 m sind die Zufahrten von allen sichtbehindernden Gegenständen (und Bewuchs) freizuhalten. Werbung ist im Bereich der Sichtdreiecke nicht zulässig.
Bei Änderungen im Bestand ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangt.
Die Immissionen der St 2014 sind entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich können keine Leistungen gegenüber der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden.

6. Hinweise zur technischen Infrastruktur / Erschließung

6.1 Straßenverkehr

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Kaufbeurer Straße / St 2014. Von dieser gehen verkehrsbedingte Emissionen aus. Erwartet werden ca. 5700 KfZ/Tag (Steigerung durch den westlich gelegenen Discounter). Die Erschließung der Grundstücke verläuft über die Nord-Süd verlaufenden Äste der Blumenstraße, der Schwarzenbacher Straße und der Gennachhausener Straße. Nach Westen führt der Hausbichlweg aus dem Gebiet.
Hinweis: Die bestehende Bebauung auf der Fl. 215/1 (Index 20) und Neubauvorhaben auf der Fl. 215 (Index 22a und 22b) liegen auf privaten Grundstücken. Die Sicherung der Erschließung ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben.

6.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Zur Entlastung der Wasserversorgung sollen Neubauten Dachwasser als Brauchwasser bereitstellen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Stöttwang angeschlossen. Es besteht Mischsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig zu versickern.
Hinweis: Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 II Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 II Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" , die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW zu beachten. Aufgrund der Lage des Baugebietes ist anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen. Es ist in den Niederungen an der Gennach von hohen Grundwasserständen auszugehen Die Baufenster liegen außerhalb des durch die Gennach bei HQ100 verursachten Überschwemmungsgebietes.
Bei der Gestaltung des Gewässers und seines Uferstreifens sind die Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes nach ABSP OAL zu berücksichtigen:

„Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer als regionale Ausbreitungsachsen (vgl. Abschn. 3.1.3):

- *vorrangige Erstellung und Umsetzung von Gewässerentwicklungsplänen*
- *Sicherung und Optimierung von Quellen und Quellbächen durch Anlage ungedüngter Pufferstreifen*
- *Erhaltung und Optimierung der Bachoberläufe als Lebensraum von Steinkrebs und Mühlkoppe durch Sicherung unverbauter und Renaturierung verbauter und begradigter Abschnitte*
- *Schaffung durchgängig naturnaher Gewässerstrukturen an den Unterläufen als Lebensraum der Rutte*
- *Schaffung von Pufferstreifen entlang der Bachläufe und extensive Grünlandnutzung der gesamten Auen vorrangig innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzter Gebiete zur Verbesserung von Gewässergüte und Retentionsvermögen"*

6.2.1 Hinweise zum Wasserrecht und zur Wasserwirtschaft

Auswirkungen aufs Grundwasser
Das Plangebiet liegt zum Teil in einem wassersensiblen Bereich. Von niedrigen Grundwasserflurabständen ist zumindest in einigen Bereichen des Plangebiets auszugehen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt wird (z.B. durch Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, die Grundwassersituation auf den Baugrundstücken vorab baugrundtechnisch bzw. auch hydrogeologisch beurteilen zu lassen und diese Beurteilungen den Bauanträgen beizulegen.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.
Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Unvermeidbare Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen. Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.
Hinweise:
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt zum Verfahren mit:

„[...] Nachhaltige Grundwasserbewirtschaftung
Die vorgesehene Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser zu Zwecken, die keine Trinkwasserqualität erfordern, wird aus wasserhaushaltlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.
Weiterführende Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden: www.bestellen.bayern.de oder: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine Abschottung der Baugruben durch Schlitz- oder Spundwände, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, oder das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.
Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:
*„Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- *Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
- *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden*

*Neue Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“*
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „grüne & blaue Infrastruktur“
Sollten bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt werden, so sind die Planungen der Gestaltungsmaßnahmen am Gewässer mit dem WWA Kempten abzustimmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass umfangreichere Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in die Gewässersohle, einen Gewässerausbau darstellen, der einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.“

6.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH:

*„**Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen***
Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung ST0103 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".
Bestehende 1-kV-Freileitungen
Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan (ON-Plan) M = 1 : 2000 sind die Leitungstrassen dargestellt. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:
• Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

• Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen. Betriebsstelle Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527-55, E-Mail: werner.weiss@lew-verteilnetz.de)
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden."

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2021652, mit Schreiben vom 04.11.2021:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)
Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden."

Es wird angestrebt, künftig die Versorgungsleitungen als Erdkabel zu verlegen.

6.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden / Bodenschutz:
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und soweit vorhanden, der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, soweit möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dabei sind die Vorgaben nach DIN 19731 einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen und zu pflegen. Überschüssiges Oberbodenmaterial kann beispielsweise unter Beachtung des § 12 BBodSchV auf landwirtschaftlich, oder gartenbaulich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

6.5 Artenschutzhinweise

Ein Vorkommen von nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geschützten Tieren wie z.B. Fledermäusen, Mauerseglern, Spatzen und Schwalben ist im Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung nicht auszuschließen. Eine Untersuchung des Bestandsgebäudes muss vor dessen Abbruch stattfinden. Dies ist bezogen auf das Bauvorhaben zu prüfen und hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte, amtliche digitale Flurkarte verwendet.
Die Flurstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs sind tlw. rechtlich nicht anerkannt (unabgemarkte Grenzen - in der amtlichen Flurkarte gestrichelt dargestellt). Demzufolge können die Flächenangaben der betroffenen Flurstücke im Grundbuch mit Fehlern behaftet sein.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, ARCHITEKT BYAK 485 783 BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Thomas Haag
Stadtplaner

Gemeinde Stöttwang,

Schlegel,
Erster Bürgermeister

i.d.F. vom 06.09.2022