



Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Stöttwang – Holbratshofer Straße“

der Gemeinde Stöttwang

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf

Datum: 21.04.2026

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

PROJEKTNR: 25-035

Gemeinde Stöttwang
Kirchplatz 2
87677 Stöttwang

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Stöttwang

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Stöttwang erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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), die 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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist -

den **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Stöttwang - Holbratshofer Straße“** als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Stöttwang - Holbratshofer 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 21.04.2026.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 21.04.2026
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Stöttwang, Gemeinde Stöttwang: 124 (TF), 125, 125/1, 732, 732/1, 732/2, 732/3, 733, 733/2, 733/3, 734 (TF), 734/1, 734/2, 734/3, 734/4 (TF), 734/5, 734/6 (TF) sowie 1224 (TF) (Holbratshofer Straße) und (733/4 Schäferweg).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Abweichend von § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) 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, darf jedoch maximal 0,8 betragen.

3.3 Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe, Mindestwandhöhen

3.3.1 Wand- und Gesamthöhen werden folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	traufseitige Mindestwandhöhe	zulässige traufseitige Wandhöhe	zulässige Gesamthöhe
MD	4,75 m	6,50 m	12,50 m

3.3.2 Die Wandhöhe ist folgendermaßen definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Dachaufbauten fallen nicht unter die Wandhöhenbeschränkung, d.h. die Wände der Gauben sind für die Bemessung von WH nicht hinzuzurechnen.

3.3.3 Die Gesamthöhe ist folgendermaßen definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

3.4.1 Die Oberkante Fertigfußboden EG darf an der hangzugewandten Seite maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe muss mindestens 0,10 m über dem natürlichen Gelände liegen. Gemessen wird vom Mittelpunkt des jeweiligen Gebäudeteils.

3.4.2 Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

§ 5 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5.1 Bestehende Wohnungen unterliegen dem Bestandsschutz.

5.2 Bis zu einer Grundstücksfläche von 800 m² sind zwei Wohnungen zulässig. Je weitere angefangene 400 m² Grundstücksfläche über 800 m² Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 5 Wohnungen begrenzt.

bis	800 m ²	2 Wohnungen
bis	1.200 m ²	3 Wohnungen
bis	1.600 m ²	4 Wohnungen
bis	2.000 m ²	5 Wohnungen
bis	2.400 m ²	6 Wohnungen

über	2.400 m ²	7 Wohnungen
------	----------------------	-------------

§ 6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 6.1 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Stöttwang in der jeweils gültigen Fassung. Je Ferienwohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Garagen sind im Abstand von mindestens 6,00 m zur Hinterkante der Straße (Verkehrsfläche) zu errichten. Zufahrten dürfen maximal 6,00 m breit (Hinterkante erschließende Straße) sein.
- 6.3 Stellplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. Die Tiefe des Stellplatzes muss mindestens 6,00 m betragen.
- 6.4 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.
- 6.5 Der Bau von Tiefgaragen ist unzulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

7.1 Gebäudekörper

- 7.1.1 Wohngebäude müssen ein Längen- zu Tiefenverhältnis von mindestens 1,25 zu 1,0 aufweisen. Die Länge ist hierbei die Gebäudelänge parallel zur Firstrichtung, die Tiefe die Gebäudetiefe senkrecht zur Firstrichtung.
- 7.1.2 Anbauten, Quergiebel und Widerkehren sind so auszuführen, dass die Form und Ausrichtung des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Traufhöhe von Anbauten darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 7.1.3 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.

7.2 Dachgestaltung

- 7.2.1 Bei Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen wie zum Beispiel Pultdach oder Flachdach haben. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten).
- 7.2.2 Bei untergeordneten Nebenanlagen und Nebengebäuden sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 18° zulässig. Die Dachneigung von Nebenanlagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 7.2.3 Widerkehren und Quergiebel sind zulässig. Deren Dachneigung darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigen. Widerkehren dürfen maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.

- 7.2.4 Einschnitte im Dach, schräge Dachanschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 7.2.5 Es sind Schleppegauben oder Giebelgauben zulässig. Gauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Gaubenbreite muss bei Schleppegauben mindestens zwei Meter betragen. Die Summe der Gaubenbreiten einer Dachseite darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Vom First des Gebäudes ist ein Mindestabstand von 0,30 m mit der Oberkante des Gaubendaches (Kehle) einzuhalten. Die Dachneigung der Gaube muss mindestens 12° betragen. Die Eindeckung der Gaube muss mit dem Material des Hauptdaches erfolgen.
- 7.2.6 Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 0,60 m betragen. Ausgenommen sind hiervon die Giebelseiten von nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen. Der Dachüberstand darf an der Traufseite maximal 1,00 m und an der Giebelseite maximal 1,20 m betragen.
- 7.2.7 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich kleinteilige Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot- und Brauntönen zulässig. Für Wintergärten sind auch Dächer aus Glas zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 7.2.8 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Die Neigung der Solar- oder Photovoltaikanlagen muss der Neigung des darunterliegenden Daches entsprechen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.

7.3 Fassadengestaltung

- 7.3.1 Außenwände von Gebäuden sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarbene (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.
- 7.3.2 Eck-Erker, Vorbauten und Balkone, die über die Gebäudeecke laufen sind nicht erlaubt.
- 7.3.3 Wintergärten sind nur eingeschossig zulässig. Auf Wintergärten sind auch Pultdächer zulässig. Die Dächer dürfen auch als Glasdächer ausgeführt werden.

7.4 Antennen / Satellitenspiegel

Für jedes Gebäude ist jeweils nur eine Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die umgebenden Bauteile abzustimmen.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m Höhe zulässig und dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Die Einfriedungen sind - abschnittsweise - mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m oder mit entsprechenden Abständen in der Zaunlattung auszuführen. Stützmauern und Sockel sowie geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 8.2 Einfriedungen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen mit senkrechten Holzlatten zulässig.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung von Gebäuden erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie im Abstand von 1 m zur Nachbargrenze auf Null auslaufen.
- 9.2 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen und/oder anzusäen.

§ 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 auf maximal die Unterkante der Traufe zu beschränken. Je Gebäude sind maximal 1,00 m² Werbeflächen zulässig. Deren Oberkante ist auf maximal 2,00 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.
- 10.3 Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- 10.4 Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,00 m² begrenzt.

§ 11 Grünordnung

- 11.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind bauliche Anlagen - auch verkehrsfreie - unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.
- 11.2 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme von Neubauten / Umnutzungen / Sanierungsmaßnahmen (Gebäudebezug) folgt, durchzuführen.
- 11.3 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben durch die Pflanzenliste unter Ziffer H 9 der Hinweise durch Text zu ersetzen.

11.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzgruppen sind zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, ist eine Ersatzpflanzung mit Pflanzen mindestens derselben Wuchsordnung vorzunehmen.

Für die festgesetzten Ersatzpflanzungen ist folgende Pflanzqualität mindestens einzuhalten:

Laubbaum: Hochstamm, 4xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 20 - 25 cm

Verwendung der Bäume 1. Wuchsordnung gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer 9.1.1 der Hinweise durch Text) und der Artenliste Sträucher (Ziffer 9.3 der Hinweise durch Text).

11.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)

Es ist eine mindestens 2-reihige, freiwachsende, lockere, artenreiche Gehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen auf insgesamt mindestens 1/2 der Länge der Fläche anzulegen. Die Pflanzungen sind je Fläche in mehreren, gleichmäßig verteilten Gruppen anzuordnen. Der Pflanzabstand der Sträucher darf maximal 1,5 m betragen, die Reihen sind versetzt auf Lücke anzuordnen. Zur Strukturanreicherung ist je angefangener 15 m Länge mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Bei einer Tiefe von weniger als 6 m der Fläche ist eine einreihige Gehölzpflanzung zulässig.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbaum: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm

Obstbaum: Hoch- oder Halbstamm, mind. Stammumfang 10 - 12

Sträucher: 2xv. Str. 60 - 100

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern 9.1.1 und 9.1.2 der Hinweise durch Text) und der Artenliste Sträucher (Ziffer 9.3 der Hinweise durch Text). Es ist - mit Ausnahme der Obstbäume - gebiets-eigenes Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig.

11.6 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke

11.6.1 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Ansaat und/oder Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. sind als gärtnerische Gestaltung nicht zulässig.

11.6.2 Je nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche von 250 m² ist mindestens ein Laubbaum 1. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Laubbäume und der durch Planzeichnung festgesetzte Laubbaum sind hierauf anrechenbar. Nicht anrechenbar sind die festgesetzten Laubbäume innerhalb der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung).

Für die festgesetzten Pflanzungen 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, mind. Stammumfang 10 - 12

Sträucher: 2xv. Strauch 60 - 100 cm

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern 9.2.1 bis 9.2.2 der Hinweise durch Text)

11.7 Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 10 m² mit einer Mindesttiefe von 1,2 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.

§ 12 Artenschutz

12.1 Für die Straßenraumbeleuchtung sind folgende Leuchtmittel zulässig:

- 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;

12.2 Für die Außenbeleuchtung privater Grundstücke gelten die Vorgaben der Ziffer 12.1 sowie folgende Vorgaben:

- Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung,
- niedrige, freistehende Pollerleuchten zur Wegebeleuchtung, max. 0,90 m hoch;

§ 13 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Die Fläche und die Maßnahmen zum Ausgleich werden zum Verfahren nach §§ 3 und 4, jeweils Abs. 2, BauGB ergänzt.

§ 14 Niederschlagswasserbeseitigung

14.1 Im Baugebiet ist das gesamte innerhalb der Baugebiete von versiegelten privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten, etc.) anfallende unverschmutzte Niederschlags- / Oberflächenwasser möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern.

Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann (Baugrundgutachten!), sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teiche, Mulden, Rigolen) zu schaffen. Der Notüberlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

14.2 Bei Neubauten, bei denen eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ Fassungsvermögen zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwasser verpflichtend einzubauen. Der Überlauf ist gedrosselt an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Speicherräume können für die Rückhaltung rechnerisch nur angesetzt werden, wenn sie ein zwangsentleertes (Teil-)Volumen aufweisen.

Hinweis: Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toiletten-spülung wird hingewiesen.

14.3 Bei Neubauten ist das Dachflächenwasser der Hauptgebäude aufzufangen und für die Gartenbewässerung bereitzustellen. Es ist ein Regenwasserspeicher mit einem Volumen von mindestens 6,0 m³ herzustellen.

Hinweis: Etwaige Entwässerungseinrichtungen bestehender Gebäude genießen Bestandsschutz. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde wird verwiesen.

14.4 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen.

§ 15 Sonstige Festsetzungen

- 15.1 Bestehende Gebäude
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende rechtmäßig errichtete Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.
- 15.2 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 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

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 Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenauigkeit 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.

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. Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

Gemäß Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände des BayernAtlas liegt das Gebiet innerhalb bzw. am Rand potentiell hoher Grundwasserstände. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.¹

Der östliche und südliche Abschnitt des Geltungsbereiches liegt im wassersensiblen Bereich.

Auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchst zu erwartenden Grundwasserspiegel wird hingewiesen. Dies liegt in Verantwortung des Bauherrn.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Ostallgäu (2-fach) zu beantragen.

¹ <https://atlas.bayern.de>, Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl Hochwasser (Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände), Datenabruf Februar 2026

7.2 Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die Hinweiskarte zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen sowie Geländesenken und potentiellen Aufstaubereichen im BayernAtlas ² stellt den Schäferweg sowie die Holbratshofer Straße als potentielle Fließwege dar. Ein möglicher Aufstaubereich befindet sich am südlichen Ortsende östlich der Holbratshofer Straße und ein weiterer nördlich des Baches.

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, 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",
- des DWA Merkblattes 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 vermutlich hoher Grundwasserstände sowie des möglichen Auftretens von Schichtengrundwasser, Staunässe und wild abfließenden Wassers insbesondere bei oder nach Starkregenereignissen wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden und sonstige Objektschutzmaßnahmen (z. B. gegen Eindringen von Oberflächenwasser) insbesondere in Bezug auf Starkregenereignisse zu treffen.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich als „Weiße Wannen“ auszuführen und Kellerfenster wasserdicht auszubilden.

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.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

² <https://atlas.bayern.de>, Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl Hochwasser (Hinweiskarte Potentielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche), Datenabruf Februar 2026

H 8. Grünordnung und Artenschutz

- 8.1 Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie umfangreiche Gehölzschnitte, sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, ist durch eine Fachperson in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, z.B. durch die Tötung flugunfähiger Jungvögel oder die Zerstörung von Gelegen, erfüllt werden. Gegebenenfalls ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme bei der höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Schwaben) zu stellen.

- 8.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird bei Baumfällungen von Bäumen mit Stammdurchmesser ab 30 cm eine rechtzeitige Überprüfung auf Quartiere (Fledermäuse, Höhlenbrüter) durch einen Fachgutachter rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme dringend empfohlen, um zu beurteilen, ob eine Betroffenheit geschützter Arten besteht. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festzulegen und durchzuführen.
- 8.3 Bei Gebäudeabbruch und Gebäudesanierung ist durch einen Fachgutachter rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Überprüfung auf Quartiere (Fledermäuse, Gebäudebrüter) durchzuführen und zu beurteilen, ob eine Betroffenheit besteht. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festzulegen und durchzuführen.
- 8.4 Im Hinblick auf die bestehenden Bäume und sonstigen Gehölzbestände wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (2023) hingewiesen.
- 8.5 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.

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)

8.6 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 0 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;

8.7 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) 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.

8.8 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) soll 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 soll zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen als arten- und blütenreiche Blumenwiese angelegt werden (z. B. mit Regiosaatgut-Hersteller Rieger-Hofmann (Blaufelden-Raboldshausen), Saaten Zeller (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;

8.9 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 9. Pflanzenliste

Im Ortsrandbereich ist - mit Ausnahme der Obstbäume - gebietseigenes Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen sind Sorten zulässig.

9.1 Ortsrandeingrünung

9.1.1. Bäume 1. Wuchsordnung zur Ortsrandeingrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
<i>Acer platanoides</i> *	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
<i>Betula pendula</i> *	Weiß-Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
<i>Quercus robur</i> *	Stiel-Eiche	20 - 25 m	8 - 15 m
<i>Robinia pseudoacacia</i> *	Robinie	20 - 25 m	12 - 15 m
<i>Tilia cordata</i> *	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m

* Auf die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) wird hingewiesen.

9.1.2. Bäume 2. Wuchsordnung und Obstbäume zur Ortsrandeingrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
<i>Alnus glutinosa</i> */**	Schwarz-Erle	10 - 20 m	8 - 12 m
<i>Carpinus betulus</i> **	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	10 - 20 m	10 - 15 m
<i>Prunus avium</i> **	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	15 - 20 m	10 - 12 m
<i>Salix alba</i> *	Silber-Weide	10 - 20 m	8 - 12 m
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 8 m

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hoch- und Halbstamm

* *kursiv*: Gehölze für feuchte Standorte und zur Bachuferbepflanzung geeignet

** Auf die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) wird hingewiesen.

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

9.2 Durchgrünung der Baugrundstücke

9.2.1. Bäume 2. Wuchsordnung für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn		
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“		12 - 15 m	6 - 8 m
„Emerald Queen“		12 - 15 m	8 - 10 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
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

9.2.2. Bäume 3. Wuchsordnung für 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
Crataegus lavalley „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
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 - 10 m	3 - 5 m
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Stiel-Eiche	10 - 15 m	2 - 4 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüring. Mehlbeere	5 - 8 m	3 - 4 m

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Walnuss) als Hoch- oder Halbstamm

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

9.3 Empfehlenswerte einheimische Sträucher für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffl. 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

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig.

9.4 Artenliste Kletterpflanzen (Beispiele)

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 10. 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 11. 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://wpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

H 12. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

§ 17 Verfahrensvermerke

für den **Bebauungsplan „Stöttwang - Holbratshofer Straße“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Stöttwang hat in seiner Sitzung vom xx.xx.xx die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stöttwang - Holbratshofer 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 Stöttwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2026 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

Stöttwang, den

(Siegel)

.....

Christian Schlegel, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis yy), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2026, redaktionell ergänzt am xx.yy.2026, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stöttwang, den

(Siegel)

.....

Christian Schlegel, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am xx.yy.2026.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Internet, im Rathaus Stöttwang und in der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stöttwang, den

(Siegel)

.....
Christian Schlegel, 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.) Stadtplanerin

Wilhelm Daurer

Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner