

Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
"Thalhofen Süd"
gemäß § 13 BauGB

Vorentwurf
i.d.F. vom 19.10.2021

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- 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 "Thalhofen Süd" 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, 202/1, 208 (TF, Gennach), 214 (TF, Gennach), 215, 215/1, 215/2, 220 (TF), alle Gemarkung Thalhofen an der Gennach. 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 __. __.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 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 Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten 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 Geschosse beträgt drei.
- 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. 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 Althofstellenbereiche (A):
Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Baufenster ergibt sich aus der Anlage zur Satzung. Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
- 4.5.3 Baulücken und sonstiger Bestand:
Grundstücke bis 200 m² haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine neue Wohnbebauung. Es gilt jedoch Bestandsschutz für bestehende Wohneinheiten. Bis zur Grundstücksfläche von 500 m² sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche über 500 m² ist eine weitere Wohneinheit zulässig, maximal jedoch 5 Wohneinheiten.
- 4.5.4 Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten kann um bis zu zwei überschritten werden, wenn diese Wohneinheiten von direkt benachbarten Baufenstern übertragen werden.

§ 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.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
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 $\pm 10^\circ$ 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 In der Planzeichnung sind auch Schaugiebel definiert. An dieser Seite ist das Gebäude bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht.

§ 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 5,00 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 GaStellIV herangezogen werden. Die Stellplätze für Besucher sollten möglichst direkt von der öffentlichen Straße angefahren werden und sollen möglichst in direkter Sichtbeziehung zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen. 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, Textilgewebe 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 Baubeginn anzuzeigen 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 Bepflanzungsaufgaben 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 (Birke), 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 (Wolfliger 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	III	6,50 m	18° - 27° DN, als SD
MD, alternativ	II+D	5,90 m	28° - 35° DN, als SD
MI	III	6,50 m	18° - 27° DN, als SD
MI, alternativ	II+D	5,90 m	28° - 35° DN, als SD

Erklärungen:

III = maximale Anzahl der Geschosse, hier drei

II+D = maximal drei Geschosse, wobei das 2. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist

WH = Wandhöhe: talseitige, senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände (Mittel der Gebäudeecken) bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

8.2 Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Wohngebäude an der Gennach sind in der Nähe der Hochwasserlinie HQ100 mit 50 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 Abstrebbungskonstruktion.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Für Solaranlagen sind auch andere Farben zulässig.

8.5 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 28° und nur als stehende Gaupen zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:

- Die Dachneigung der stehenden Gaupe ist der des Hauptdaches anzupassen.
- Der Fußpunkt der Gaupe hat hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude zu liegen.
- Der Firstpunkt der Gaupe muss mindestens 0,30 m unter Hauptfirst liegen.
- Die Gaupenbreite beträgt maximal 2,00 m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante und oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.

- Der Abstand zwischen zwei Gaupen muss mindestens 1,20 m betragen.
 - Die Gaupen müssen als Abstand mind. 3,00 m vom seitlichen Dachende einhalten.
 - Liegende Dachfenster können je bis zu einer Glasfläche von max. 1,25 m² eingebaut werden.
 - Je Gebäude ist nur ein Widerkehr zulässig.
 - Dreieckige Gaupen, Schleppgaupen sowie negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 8.6 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.
- 8.7 Die Gebäudelänge (Traufseite) muss um mindestens 20% länger als die Gebäudebreite (Giebelseite) sein.
- 8.8 Bei Althofstellen und an Schaugiebeln sind für Fenster in Geschossen, die keine Dachgeschosse sind, Fensterläden vorgeschrieben.
- 8.9 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.
- 8.10 Glasbausteine und Profilgläser sind unzulässig.
- 8.11 Solaranlagen 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.
- 8.12 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.13 Eck-Erker, Vorbauten und Balkone, die über das Gebäudeeck laufen sind nicht erlaubt.
- 8.14 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 90 cm 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.
Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser in der Nähe der Gennach.
- 9.7 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.

- 9.8 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.).
- 9.9 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.
- 9.10 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 m² Werbeflächen zulässig. Deren Oberkante ist auf maximal 2 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

- 11.1 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.

„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.“

- 11.2 Altlasten:
Nach den 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.

- 11.3 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.

- 11.4 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 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Thalhofen Süd", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stöttwang, den

Schlegel, Bürgermeister

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, 202/1, 208 (TF, Gennach), 214 (TF, Gennach), 215, 215/1, 215/2, 220 (TF), alle Gemarkung Thalhofen an der Gennach. 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.

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) dargestellt.

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 Gennachhausener 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 Geschoszahl standardisierte Werte auf-

gefüllt 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

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, soweit ein Ensembleschutz vorliegt. 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.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennr.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:		
Baudenkmal: Bauernhaus, Schwarzenbacher Straße 3	Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Wie- derkehr 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 westli- chem 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 Flussschluff oder Flussschluff) der historischen Flussbettlagen vor.

Eine besondere Herausforderung bietet im Bereich das Geländere Relief, 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 Gelände Verlauf 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 Rösler 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 besteht verkehrsbedingt eine Vorverlärnung. Die gesunden Wohnverhältnisse können beeinträchtigt sein, wenn nicht architektonisch in geeigneter Weise darauf geachtet worden ist. Eine gutachterliche Untersuchung der Immissionslage kann im Einzelnen bessere Aufschlüsse liefern.

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 Bushalft. 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 gewässerswirtschaftlichen (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: 7b, 8b, 25, 29, 30b, 33b). Mit etwas spezielleren Grundstückssituationen sind bei den übrigen neuen Baufenstern (Index: 2b, 4, 13b, 41, 38, 44c, 45) größere Baufenster für geeignet erkannt worden. Baufenster 44b ist auf Grund der einschränkenden Bestandsbebauung der Hausnummer 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 Besiedlungsdichte 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 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: $2 * 300 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$*

Verbleibende Grundstücksfläche für die Berechnung: $1.500 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$

zusätzliche WE des Restgrundstücks: $900 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 3$; ganzzahlig: +3 WE

2 WE aus dem Wohnteil und 3 WE aus dem verbleibenden Restgrundstück ergeben somit insgesamt 5 zulässige Wohneinheiten.

Im Kontext der Indexpzahlen 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.

Sind Hinterliegerbebauungen auf dem selben Bemessungsgrundstück vorgesehen, so ist dort nur 1 Wohneinheit zugeordnet worden und der

5.4.2 Baulücken und Sonstige

Analog zur Bemessung der Grundstücke nach dem Althofstellen-Schlüssel sind Grundstücke von bis zu 500 m² mit 2 WE zulässig (Mindestgröße 200 m² zzgl. der 300 m² für die angemessene Nutzungsdichte). Je 300 m² weiterer Grundstücksfläche ist eine zusätzliche WE bis zu einem Maximum von 5 zulässig.

Für Neubauten wurden aus den Bemessungsgrundstücken einzelne Wohneinheiten herausgelöst und vom Bestandsgebäude auf das neue Baufenster übertragen.

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 dichter 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.

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 HQ100-Ereignis wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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.

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.

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 Trennsystem.

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 landwirtschaftlich genutzter Gebiete zur Verbesserung von Gewässergüte und Retentionsvermögen“*

6.3 Stromversorgung / Telekommunikation

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

„Bestehende 20-kV- und 1-kV-Leitungen und 20-kV-Transformatorstationen

Im Geltungsbereich befinden sich umfangreiche Leitungsanlagen unterschiedlicher Spannungsebenen.

Diese sind als Kabel- und Freileitungen ausgeführt. Die Leitungstrassen sind im beiliegenden Kabellageplan und Ortsnetzplan (jeweils M= 1:1500) dargestellt. Folgende Auflagen und Hinweise sind bei Arbeiten im Nährungsbe- reich der Leitungen zwingend einzuhalten:

- *Der Schutzbereich der Leitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.*
- *Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfall- verhaltungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenos- senchaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- *Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversor- gung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen: Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Tel. 08341/9527- 55 zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.*

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„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 die- se 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 Tele- kom 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 Gebie- tes 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:

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.

7. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte, amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Die Grenzen zwischen den Flurstücken mit den Nummern 60 und 61, 30 und 27 sowie 27 und 26 sind noch nicht festgestellt.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Stöttwang,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Schlegel,
Bürgermeister