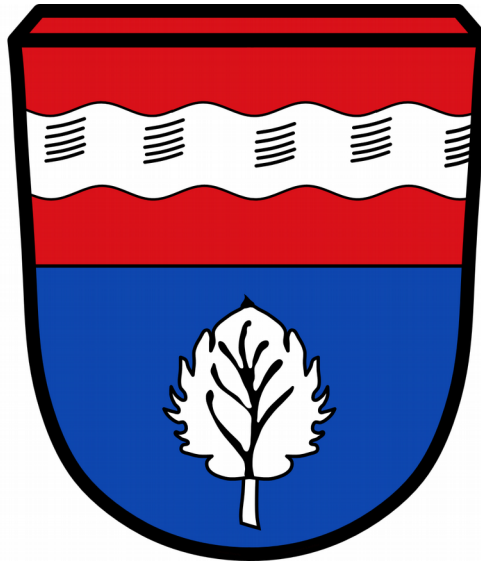


Gemeinde Günzach

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan

„Immenthal – Wohnen am Bergblick“

gemäß § 13b BauGB

in der Fassung vom 03.07.2018

Inhalt:

1. Satzung
2. Planzeichnung der Einbeziehungssatzung M = 1 : 1000
3. Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Günzach Hauptstraße 9 87634 Günzach	Tel.: 08372.345 Fax: 08372.8354 E-Mail: info@guenzach.de
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Günzach
für den Bebauungsplan „Immenthal – Wohnen am Bergblick“,
gemäß § 13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Immenthal – Wohnen am Bergblick“ liegt am östlichen Ortsrand des Günzacher Ortsteiles Immenthal, am östlichen Ende der Straße Bergblick, die durch den gegenständlichen Bebauungsplan um ca. 32 m verlängert wird. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 26, Gemarkung Günzach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1798 m² auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Immenthal – Wohnen am Bergblick“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 03.07.2018. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 03.07.2018 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
2. Die bauliche Nutzung ist insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen zugelassen sind.
3. Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäude-richtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
4. Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 600 m², bei einer Doppelhaushälfte mindestens 300 m² groß sein.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

1. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
2. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
3. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
4. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.
5. Garagen im Keller sind unzulässig.
6. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
3. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm
 Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm,
 Acer campestre (Feldahorn), Alnus incana (Grau-Erle), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Obstbäume

Äpfel	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm,
 Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylostemum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Für die Umsetzung der Bepflanzungen ist das Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten. Dies trifft für die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Winterlinde, Hainbuche und Vogelkirsche zu. Diesem Gesetz unterliegen nicht der Feldahorn und die Vogelbeere.

4. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.
5. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

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

1. Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH,	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe
WA-1	6,50 m	20° - 34°	E, o	II	9,00 m

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante des Plangeländes bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

FH = Die Firsthöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante Plangelände bis Oberkante First.

Hinweis: Die Maximalhöhe des Plangeländes darf 0,5 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Aufschüttungen sind zulässig bis maximal zur Oberkante der bestehenden Straße.

II = maximal zwei Geschosse.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
3. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
5. Für die Dachaufbauten gilt:
Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 34° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m. Für Dachneigungen unter 28° sind keine Dachaufbauten erlaubt.
6. Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel bis 1,50 m und
an der Traufe bis 1,30 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Holzbauteile sind möglichst naturbelassen bzw. mit braunem Anstrich möglich. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. Für den Fall, dass die Versickerung nicht möglich ist wird angefügt, dass als Ausnahme auch eine Einleitung in die Entwässerung der Gemeinde gewährt werden kann. Der Eigentümer hat hierüber einen Nachweis zu führen und bei der Baueingabe seinen Unterlagen beizulegen.

3. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Aufgrund der Höhenlage der westlich angrenzenden Planstraße sind Aufschüttungen bis zum Höhenniveau Oberkante Planstraße zulässig.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
5. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

Hinweis:

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, dem Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

2. Denkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 18157-0; Fax 08271 18157-50; EMail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigefügt.

4. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

5. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

6. Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

7. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Immenthal – Wohnen am Bergblick" wurde in Bezug auf Altlasten und Ablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

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

8. Barrierefreiheit:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind. Für jede gemäß Art. 48 BayBO erforderliche barrierefreie Wohnung ist je ein barrierefreier Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos erreichbar sein, mindestens eine Breite von 3,50 m sowie eine Länge von 7,50 m aufweisen sowie überdacht sein. Sie sind gemäß DIN 18040-2 anzulegen und besonders zu kennzeichnen. Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach Art. 63 BayBO.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Güzach, den

Wilma Hofer, Erste Bürgermeisterin

Anlage

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Begründung

zum Bebauungsplan „Immenthal – Wohnen am Bergblick“
gemäß § 13b BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Immenthal – Wohnen am Bergblick“ liegt am östlichen Ortsrand des Günzacher Ortsteiles Immenthal, am östlichen Ende der Straße Bergblick, die durch den gegenständlichen Bebauungsplan um ca. 32 m verlängert wird. Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 26, Gemarkung Günzach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1798 m² auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen, siehe auch nachfolgende Abbildung.

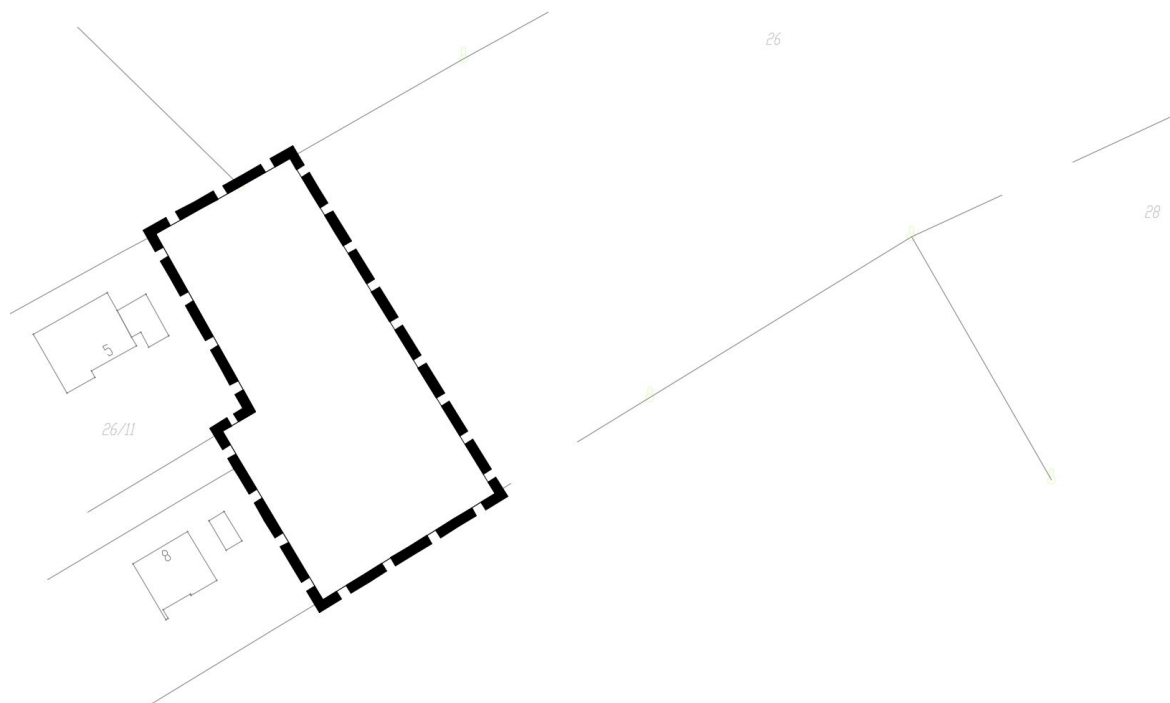


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Günzach braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der örtlichen Bevölkerung decken zu können. Hierfür soll am östlichen Ortsrand des Günzacher Ortsteiles Immenthal der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht für die Errichtung von Familienheimen zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargestellt.

Günzach gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2013 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 zum „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Der Ortsteil Immenthal ist im Osten, Süden und Westen vom landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ umgeben (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Das gegenständliche Plangebiet ist davon aber nicht berührt.

Für die gegenständliche Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan relevant:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
 - 1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
 - 1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
 - 1.2.2. (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
2. Raumstruktur
 - 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
 - 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
 - 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
 - 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubau-maßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
5. Wirtschaft
 - 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
7. Freiraumstruktur
 - 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 8.4 Kultur
 - 8.4.1 (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

- A 1 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

- (G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- (G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:
- 6 Täler der Güz, Leubas und Mindel mit Umgebung
Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B III 4.2.2 (G) Die historische Kulturlandschaft sowie die künstlerisch und historisch wertvollen Stadt- und Ortskerne der Region sind möglichst zu erhalten. Es ist anzustreben, landschaftstypische Ortslagen und Bauformen, insbesondere die Fachwerkbauten im nördlichen Teil der Region, die Blockbauten und die verschindelten Bauernhäuser im westlichen Alpenvorland, soweit sie noch erhaltungswürdig sind, zu schützen.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Das Plangebiet umfasst zwei Bauplätze für Wohnbebauung im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage. Diese dienen der Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und durch diese kleinräumige Entwicklung sind keine Konflikte mit der übergeordneten Raumplanung zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Güzach verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP), dessen erste Änderung mit Bescheid vom 02.07.2014 (Az. IV.6100.0/2) genehmigt wurde. Hierin ist das gegenständliche Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt worden, siehe auch untenstehende Abbildung. Somit entsprechen die Festsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des FNP ist daher nicht nötig.

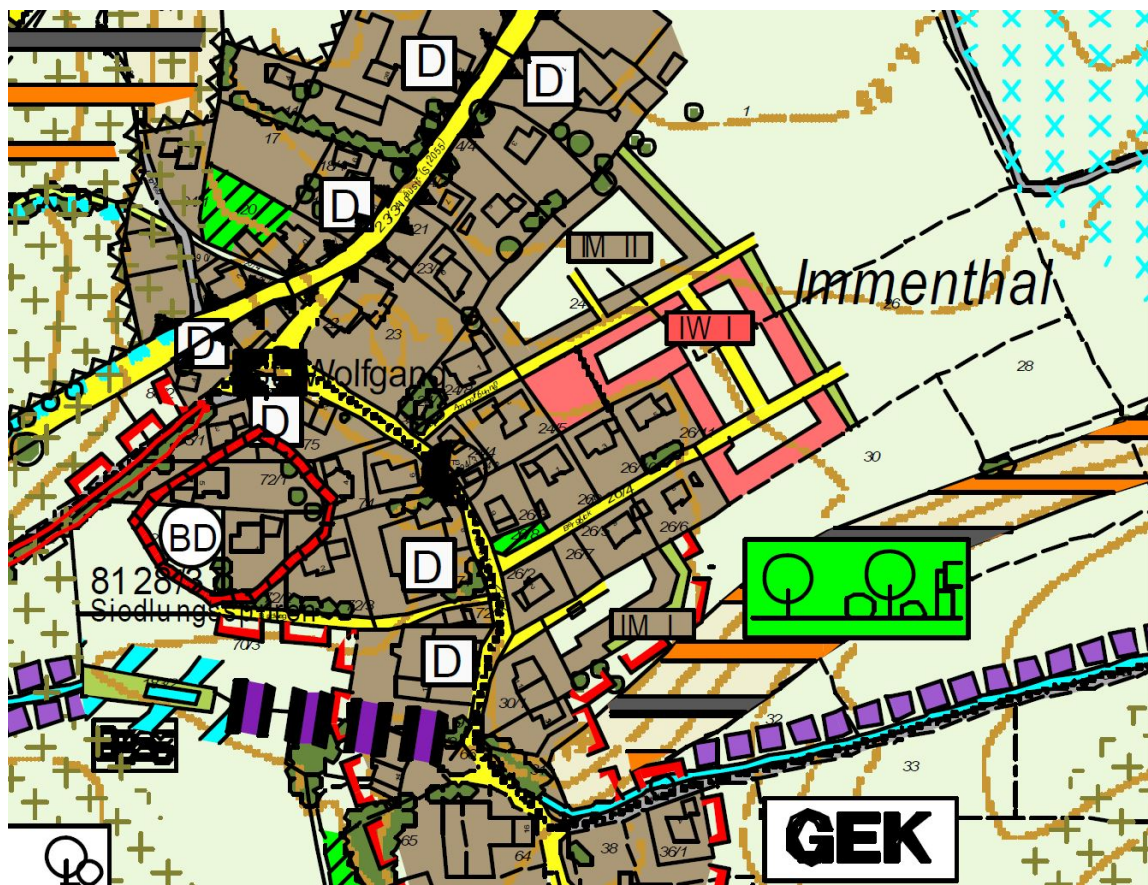


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Güzach, unmaßstäblich

3.3 Planungsvoraussetzungen

Am 16.01.2018 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Das Planungsrecht nach § 13 b BauGB wird begründet mit der Erfüllung der Anforderungen des dort referenzierten § 13a BauGB. Schutzgüter, FFH-Gebiete oder Bereiche nach § 50 BImSchG sind nicht betroffen. Die zu erwartende Versiegelung für das nach § 13b i.V.m. § 13a Abs.1 Ziffer 1 relevante Gebiet bleibt unter der Beschränkung von 10.000 m².

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des Güzacher Ortsteiles Immenthal. Es wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Denkmäler / Biotope / Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale. Die nächstgelegenen Baudenkmäler finden sich über 100 m westlich der gegenständlichen Planung. Es handelt sich um ein Bauernhaus mit der Baudenkmal-Nummer 1009885 und der Aktennummer D-7-77-138-14, beschrieben als „Bauernhaus, Mittertennbau, zweigeschossiger verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach, im Kern 1. Hälfte 18. Jh., Anfang 19. Jh. aufgestockt und erweitert, Tennenbundwerk und freskale Wandmalereien, Anfang 19. Jh.“ und ein weiteres Bauernhaus mit der Baudenkmal-Nummer 1009886 und der Aktennummer D-7-77-139-15, beschrieben als „Bauernhaus, zweigeschossiger Bau mit Flachsatteldach, mit Tennenbundwerk und Bauinschrift "1814" am Sturzbalken, erneuert“. Es ist keine Beeinflussung der Denkmäler durch die gegenständliche Planung zu erwarten. Die Sichtachsen auf die Gebäude bleiben frei, da sich die Baufenster im gegenständlichen Bebauungsplan an den Bestandsgebäuden an der Straße Bergblick orientieren.

Es finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 790 m üNN im Westen und 789 m üNN im Osten. Das landwirtschaftliche Intensivgrün befindet sich in einer leichten Hanglage und enthält keine Gehölzstrukturen.

4.3 Bodenverhältnisse

Im Plangebiet findet sich lehmiger Boden mit guter Zustandsstufe und guter Wasserstufe. Im Boden findet sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Es wird empfohlen, die Bodenverhältnisse über ein Gutachten genauer untersuchen zu lassen.

Eine Begutachtung des Bodens soll vor Baubeginn von den jeweiligen Antragstellern in Auftrag gegeben werden.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Gebiet, in dem die geplante Wohnbebauung stattfinden soll, wird durch die im Plangebiet festgesetzte Verlängerung der Straße Bergblick erschlossen. Der Erschließungsweg erhält eine Breite von brutto 6,00 m. Über die Straße Bergblick ist das Plangebiet mit dem Straßennetz von Immenthal verbunden und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz. Bei künftigen Erweiterungen ist ein Wendekreis bzw. eine Straßenspanne vorgesehen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Das Abwasser gelangt zur Kläranlage Obergünstzschburg.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungslleitung gegeben. Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden.

Es werden am nördlichen Rand des Plangebietes Rigolenmulden angeordnet. Diese werden an die bestehende Rückhalteeinrichtung angeschlossen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden dabei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden sollen. Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt. Das WA-Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse mit nur Einzelhäusern und zweigeschossiger-Bebauung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Einzelhaus entwickelt werden.

Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung. Der Bezugspunkt der Wandhöhe liegt bei der Oberkante des Plangelandes. Das Plangelände liegt ca. 0,5 m über dem natürlichen Gelände. Der obere Abschluss bildet die Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Alle Gebäude erhalten gleichschenklige Satteldächer. Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 34° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/ Gebäudeteile, die mit einem Flachdach oder einer Dachterrasse ausgebildet werden dürfen.

Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 8.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, da der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde auch östlich des gegenständlichen Bebauungsplanes noch Wohnbauflächen darstellt. Eine Ortsrandeingrünung soll laut FNP im Anschluss an diese weitere Bebauung geschaffen werden. Das kann im Zuge einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung, die östlich an die gegenständliche Planung angrenzt, realisiert werden.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Immenthal – Wohnen am Bergblick“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Die Fahrzeuge erfordern nach Aussage der Fachbehörde eine Kurvenausformung nach Schleppkurvenschablone EAE 85/95 auf drei Achsen und einer KFZ-Länge von 10,30 m.

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

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.

8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Straße

Das Plangebiet wird durch festgesetzte Verlängerung der Straße Bergblick erschlossen. Der Erschließungsweg erhält eine Breite von brutto 6,00 m. Über die Straße Bergblick ist das Plangebiet mit dem Straßennetz von Immenthal verbunden und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Günstzsch den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Die möglichen Einflüsse des Hangwassers auf das Plangebiet werden bei der Ausführungsplanung der Häuser zu berücksichtigen sein.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Stromversorger LEW und die Deutsche Telekom wurden am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Einwendungen vorgetragen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

8.5 Bodendenkmalfunde

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 Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Güzach, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Wilma Hofer, Erste Bürgermeisterin