Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 6
"Angerweg", 1. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 10.09.2018

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Verfahrensverlauf
- 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

Satzung der Gemeinde Stöttwang für den Bebauungsplan Nr. 6 "Angerweg", 1. Änderung mit integrierter Grünordnung, gemäß § 13a 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),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt im Ortsteil Thalholfen / Linden, zwischen der Gennach und der Bahnhofstraße sowie der Ritterstraße und nördlich der Kaufbeurer Straße sowie südlich der Kirchbergstraße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,8 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 10.09.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

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

3.3 Ebenso wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 ausgeschlossen.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 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 angewandt werden.

4.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

4.3 Eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche ist im Einzelfall um 0,1 möglich, sofern die in Satz 1 des § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen mit einem geringstmögl ichen Versiegelungsgrad ausgeführt werden, z. B. als wassergebundene Decken, (Schotterrasen, Kiesflächen) und Rasengittersteine auf natütich anstehendem Untergrund oder Pflasterung mit großen offenen Fugen, einzelnen Trittsteine, Fahrspuren und dergleichen.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

5.2 Es sind Einzelhäuser zulässig. An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind auch Doppelhäuser zulässig.

5.3 Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² bei Einzelhäusern und 350 m² je Doppelhaushälfte groß sein.

5.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen 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 8 der BayBO.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

6.2 Vor Garagen sind bei direkter Zufahrt mindestens 5 m Abstand zur Hinterkante Straße zu halten (=Stellplatztiefe).

6.3 Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrten sollen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.

6.4 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

6.5 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden. vorgeschrieben.

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 Stellplätlze dürfen nicht versiegelt werden.

§7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickeruns der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.

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.

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.

7.4 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Je Grundstück ist im Zuganssbereich ein Laubbaum 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 besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, mindestens im Maßstab 1 : 200. Die Gemeinde wünscht, daß zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden. Deshalb ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Platz nachzuweisen.

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 bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres stattzufinden.

7.7 Pflanzliste:

Acer platanoides (Spitzahorn)*
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*
Prunus avium (Vogelkirsche)*
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)*
Betula verrucosa (Birke)

Obstbaumhochstamm

Sträucher
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen. Aus naturschutzfachlicher Sicht 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 als Dorfgebiet (MD) bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	max. Vollgeschosse	WH max.	Bauweise	Dachneigung und -form
MD-1	0,3	0,6	II	6,00 m	o, E / ED	18° - 27° DN, als SD
MD-1 Alternativ	0,3	0,45	I+D	5,60 m	o, E / ED	28° - 35° DN, als SD
MD-2	0,3	0,6	II	6,00 m	o, E / ED	18° - 27° DN, als SD
MD-2 Alternativ	0,3	0,45	I+D	5,60 m	o, E / ED	28° - 35° DN, als SD

Erklärungen:
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier zwei
I+D = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
Wandhöhe (WH), Definition: talseitige senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
o = offene Bauweise
E = Einzelhäuser zulässig
ED = Einzel- und auch Doppelhäuser zulässig
SD = Satteldach
DN = Dachneigung
SK = Sockelhöhe; Definition: talseitige senkrechte Entfernung an der Außenwand von der Oberkante natürliches Gelände zur Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.

8.2 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Wohngebäude westlich des Angerwegs und der Angerschleife wurde wegen möglicher extremer Hochwasserereignisse (100-jähriges Hochwasser) 50 cm über natürlichem Gelände errichtet. Maßgeblich war dabei die im Bebauungsplan eingetragene Begrenzungslinie, bei der die o. g. 50 cm zu messen waren.

8.3 Für die Dachaufbauten gilt:.
Es sind nur Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten)

und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

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

8.5 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Dies gilt nicht im Bereich von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

8.6 Dachaufbauten sind nur als stehende Gaupen ab einer Dachneigung ab 3 1° zu lässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:

- Die Dachneigung der stehenden Gaupe ist der des Hauptdaches anzupassen.
- Der Fußpunkt der Gaupe soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
- Der Firstpunkt der Gaupe muß deutlich unter dein Hauptfirst liegen.
- Die Gaupenbreite beträgt maximal 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante und oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
- Pro Dachfläche darf nur eine Gaupe eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaupe zugelassen werden, sofern die Hauslängee 9,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gaupen soll mindestens 1,20 m betragen.
- Die Gaupen müssen als Abstand mind. 3,00 m von der Gebäudeecke einhalten.
- Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von max. 1,25 m² eingebaut werden.
- Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- Dreieckige Gaupen, Schleppgaupen sowie negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

8.8 Die Gebäudelänge (Traufseite) muss um mindestens 10% länger als die Gebäudebreite (Giebelseite) sein.

8.9 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben 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 (Lasur) ausgeführt werden. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.

8.10 Glasbausteine und Profilgläser sind unzulässig.

8.11 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie 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 Eckeerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Selbiges gilt für Balkone, die über Eck laufen.

8.14 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedung an den straßenzugewandten Seite, gemessen von der Fahrbahnoberkante, 90 cm nicht überschreiten und darf die Verkehrsübersich nicht behindern.

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

9.3 Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss bei Einfriedungen gewährleistet bleiben.

9.4 Gartenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

9.5 Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekanplex unterzubringen. Der Standort ist in der Planzeichnung des jeweiligen Bauantrages in ausreichender Größe nachzuweisen.

9.6 Die Hausnummern sind in einheitlicher Ausführung und in jeweiliger Absprache mit der Gemeinde anzubringen.

9.7 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude 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 die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser.

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

9.9 Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).

9.10 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne" bzw. „schwarzen Wanne", ausgeführt werden.

9.11 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde vorgenommen werden.

9.12 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.

§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.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten 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 DSchG unterliegen.

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. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für das Baudenkmal der Ritterstraße 13 wird auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht hingewiesen: Bei Veränderungen, die auch verfahrensfrei sein können, ist im Umfeld jeweils eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG einzuholen.

11.2 Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Angerweg, 1 . Änderung" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft."
Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.
Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

11.3 Immissionen durch die Staatsstraße 2014

Der südliche Gebietsteil ist durch die bestehende Staatsstraße 2014 mit Verkehrslärm vorbelastet. Ansprüche diesbezüglich können gegenüber der Staatsbauverwaltung nicht geltend gemacht werden. Es wird empfohlen mittels geeigneter Grundrissorientierung und Schallschutzfenstern dem zu begegnen

11.4 Immissionen der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Angerweg", 1. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.09.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stöttwang, den 13. Sep. 2018

Schlegel, Bürgermeister

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 "Angerweg", 1. Änderung mit Billigungsbeschluss zum Entwurf für die öffentliche Auslegung am 26.06.2018.
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 13.07.2018
3. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 07.09.2018.
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 10.07.2018 und Termin zum 07.09.2018.
5. Abwägung und Satzungsbeschluss 10.09.2018.
6. Ausgefertigt

   Stöttwang, den 13. Sep. 2018

   Schlegel, Bürgermeister

   Siegel
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.09.2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

   Stöttwang, den 24. Sep. 2018

   Schlegel, Bürgermeister

   Siegel

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Gennach im Ortsteil Linden bzw. Thalhofen. Ab der Kaufbeurer Straße im Süden bis zur Brücke der Kirchbergstraße im Norden, bzw. begrenzend im Osten von der Ritterstraße bis zur Bahnhofstraße in Richtung Süden bis Höhe des Sattlerweges. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8 ha auf.

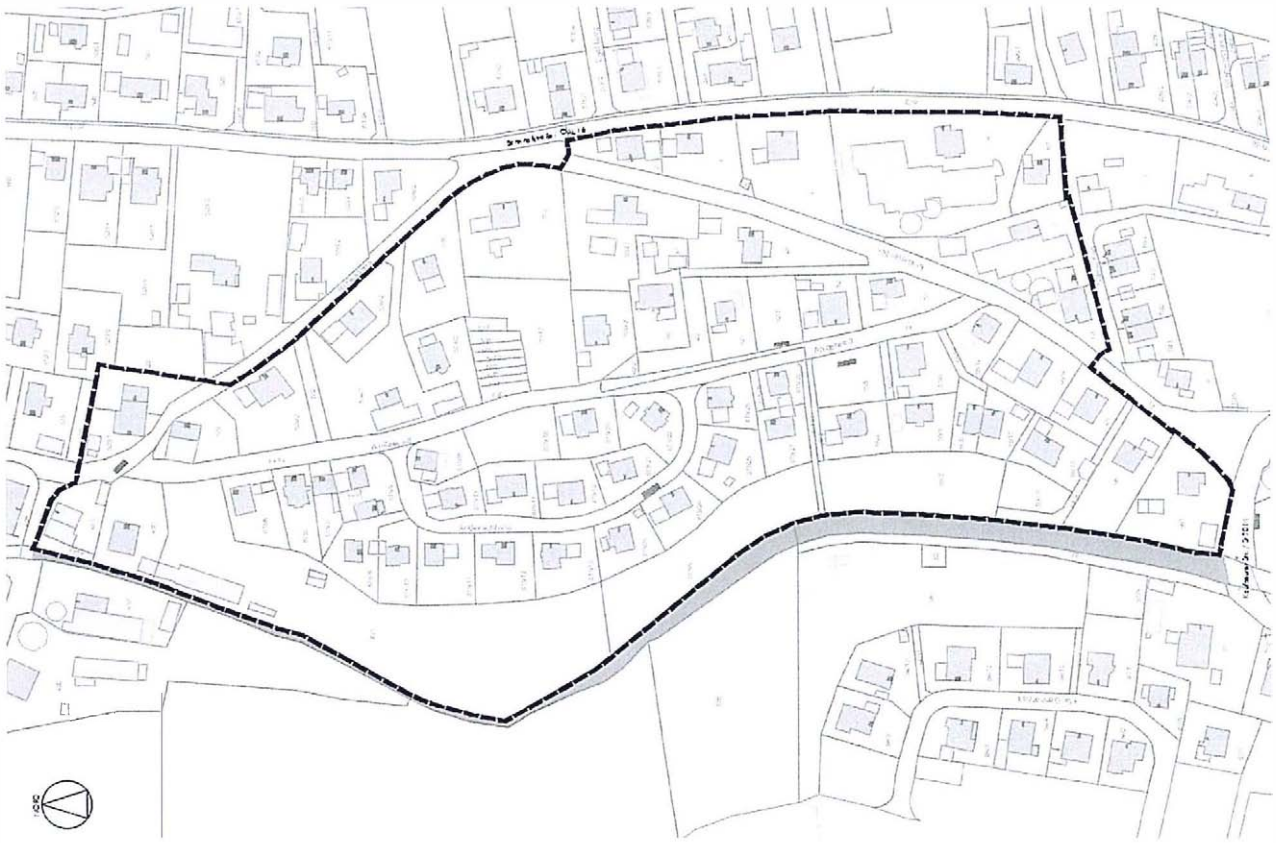

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Angerweg" wurde 1993 von der Kreisplanungsstelle zur Erweiterung der Siedlungsfläche und zur Schaffung von Wohnraum für die Gemeinde Stöttwang aufgestellt. Nach 25 Jahren möchte die Gemeinde nun einzelne Festsetzungen, die damals getroffen wurden überarbeiten. Neben der zeichnerischen Anpassung an die moderneren, elektronischen Planformate und dem zeichnerischen Abgleich von Planung und aktuellen Vermessungsdaten dient die Änderung vor allem der Herausnahme der Festsetzung von Baulinien und Schaugiebeln – die festgesetzte Hauptfirstrichtung wird als ausreichend angesehen, sodass dieser schärfere Eingriff in die Bebaubarkeit der Flächen nicht mehr erforderlich scheint. Die Materialfestsetzungen der Zaungestaltung sind ebenfalls herausgefallen. Die Änderungen ergeben sich aus der Genehmigungspraxis und den gewährten Ausnahmen. Der Großteil der Festsetzungen bleibt unangetastet. Die hochwertige Grünordnung des alten Planes, die vorausschauende Hochwasserschutzkonzeption, Verkehrsplanung etc. bleiben erhalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Angerweg" wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltbericht, aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007)

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 (2007) dargelegt.

Die Einzelgemeinde Stöttwang ist im inzwischen aktualisierten LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben und gehört gemäß Regionalplan zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Kaufbeuren und des Siedlungsschwerpunktes Mauerstetten. Die Gemeinde sieht sich dem Siedlungsdruck vom Oberzentrum Kaufbeuren ausgesetzt. Regionalplanerische Belange werden durch die 1. Änderung 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 Dorfgebiet dargestellt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Westliche Teil des Plangebiets ist geprägt von dem Bachufer der Gennach und dem begleitenden Gehölzbestand. Es folgt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, die gelegentlich Überschwemmungen erfährt. Etwas erhöht folgt der Siedlungsbereich von Linden / Thalhofen. Eine Fußwegverbindung führt über die Gennach und die Stichstraße des Angerwegs südlich der Angerschleife in das Großteils bebaute Gebiet. Zwischen den Hofstellen im Nordwesten und Südosten finden sich Wohn- und Gewerbenutzungen in großzügigen Grundstücken mit guter Durchgrünung. Baumgruppen und Einzelbäume aus Laubbäumen, aber auch Nadelgehölze und Heckenstrukturen sorgen neben gepflegten Gärten mit Beeten für einen insgesamt dörflichen Eindruck. Westlich des Angerweges dominiert die Wohnnutzung. Zentral im Gebiet liegt ein Spielplatz.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Die Eingrünung nach Osten ist, wenn auch teils dürftig, im Wesentlichen gemäß dem bestehenden Bebauungsplan eingerichtet worden. Hochwasserereignisse (HQ-100) betreffen die Flächen für die Landwirtschaft.

4.2 Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der im Wesentlichen bebaut ist. Die Landwirtschafsflächen werden intensiv genutzt und werden durch einen Gehölzstreifen von der Gennach abgetrennt.
Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.
Bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen worden, die unverändert übernommen wurden. Darunter fallen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

Schutzgut Boden:

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 nicht erhöht.

Schutzgut Wasser:

Direkt im Westen liegt die Gennach als Gewässer III. Ordnung. Der Bereich der HQ-100 – Flächen beinhaltet weiterhin keine Baufenster und auch die Anschüttung für die Nahe gelegenen Baufenster wird beibehalten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen weiterhin so gering wie möglich gehalten werden.

Schutzgut Luft / Klima:

Bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan wurde eine hochwertige Grünordnung erstellt, die so übernommen wird. Baumplfanzungen entlang der Straßen, als Ortsrandeingrünung und für den Landschaftsschutz dienen gleichzeitig diesem Schutzgut als Schattenspender, Kleinklima-Regulator und Sauerstofflieferant.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die bestehenden bzw. inzwischen eingerichteten Grünstrukturen werden erhalten.

Schutzgut Erholung / Lärm:

Die Änderungen werden sich nicht auf dieses Schutzgut auswirken.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Eingrünung nach Westen wird weiterhin so festgesetzt, wie bisher.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal D-7-77-172-16, Ritterstraße 13: Bauernhaus, Mittertennbau mit Flachdach, im Kern 18. Jh.; die Hauptseiten des Wohnteils mit Architektur- und Figurenmalerei des 18. Jh. überzogen.

Vor Veränderung am Denkmal und in der unmittelbaren Umgebung ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 DSchG) 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 Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Begründung der Änderungen

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Baulinien und geforderten Schaugiebel zu entfernen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird am gegenständlichen Ort nicht mehr gesehen, da die Festsetzungen durch Baugrenzen und Firstrichtungen ausreichend sind, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

§ 7 Abs. 4 der zugrundeliegenden Satzung regelte unter Anderem die Wandhöhe der Bauten in der östlichen Hanglage. Nach heutigen Maßstäben war diese Festsetzung konkretisierend zu überarbeiten. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, als Bezugshöhe nur mehr das natürliche Gelände an der talseitigen Außenwand zu Grunde zu legen und die Wandhöhe hier auf 6,00 m zu beschränken. Dies wird als ausreichend angesehen, um die Höhenentwicklung der Gebäude verträglich zu gestalten.

An Stelle der Kniestockhöhenfestsetzungen hat sich die Gemeinde dazu entschieden die maximalen Wandhöhen festzusetzen und weiterhin die Ausgestaltung des oberen Stockes im MD-2 nur als Dachgeschoss zuzulassen. Es wird bewusst in Kauf genommen, das hier große Kniestockhöhen entstehen. Ein Vollgeschoss im ersten Obergeschoss ist weiterhin nur im MD-1 zulässig.

Die Baugrenzen für die Häuser Angerweg 6, Angerweg 8 sowie Sattlerweg 6/10 wurden über die Übertragung und Anpassung an die elektronische Zeichengenauigkeit hinaus bearbeitet.
Das Baufenster für Angerweg 2 -6 hat eine Ausweitung erhalten, die die ursprüngliche Abstufung Richtung Angerweg auch auf die Stichstraße der Lindener Straße anwendet und in diese Richtung ein großzügigeres Baufenster erlaubt.
Das Gebäude am Angerweg 8 konnte nicht in Deckung mit dem bisherigen Baufenster gebracht werden, daher wurde in Berücksichtigung der aktuellen Flurstücksaufteilung und dem jetzt vorhandenen Bestandshaus ein neues, kleineres Baufenster festgesetzt.
Am Sattlerweg 10 wurde die Baugrenze auf das inzwischen neu errichtete Gebäude mit der Hausnummer 6 mit Garage erweitert. Ursprünglich war hier nur die Hausnummer 10 Teil des Baufensters

Durch das Büro Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde inzwischen eine Hochwasserberechnung auch für den Bereich der Gennach am Geltungsbereich erstellt. Die zu erwartenden Gewässerstände bei einem HQ-100-Ereignis wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es zeigt sich, dass die vorgenommenen Hochwasserschutzmaßnahmen von 1993 gut bemessen waren. Klarstellend wurde eine Definition zur Sockelhöhe ergänzt.

Die Esche wurde aus der Grünordnung auf Grund des Eschentriebsterbens (Pilzerkrankung) entfernt. Naturschutzfachlich sind fremdländische Gehölze als Neupflanzungen ausgeschlossen worden.

Die Größe der möglichen liegenden Dachfenster wurde erhöht, um bessere Lichtverhältnisse in den betroffenen Zimmern zu erreichen und so den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenzukommen.

Die Festsetzungen für Solarenergie wurden hinzugefügt. 1993 gab es noch keinen Bedarf dazu, inzwischen ist zur Sicherung des Ortsbildes bei gleichzeitigem Beitrag zum Klimaschutz eine Regelung sinnvoll.

Aus ortsgestalterischen Gründen wurden oberirdische Versorgungsleitungen ausgeschlossen

Die gestalterischen Festsetzungen von Einfriedungen wurde bezüglich der Materialwahl ausgeweitet. Weiterhin sollen diese jedoch nicht als farbliche Fremdkörper erscheinen, oder die Kleintierfauna beeinträchtigen.

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 Straßen

Die Erschließung im Gebiet ist bereits durchgeführt und Straßenverkehrsflächen wurden gemäß dem zugrundeliegenden Bebauungsplan angelegt. Es erfolgt eine allgemeine Darstellung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie und des Straßenbegleitgrüns als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

6.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung 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.

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 von hohen Grundwasserständen auszugehen Die Baufenster liegen außerhalb des durch die Gennach bei HQ100 verursachten Überschwemmungsgebietes. Bei der Gestaltung des Uferstreifens sind die Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

6.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW. Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan verzeichneten Leitungen wurden nicht übernommen.

Die Versorger werden am Verfahren beteiligt.

Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr.2018550, PN, mit Schreiben vom 31.07.2018:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden."

LEW Verteilnetz GmbH Buchloe, mit Schreiben vom 17.07.2018:

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

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 Näherungsbereich 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 Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- *Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung 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. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich unsere Transformatorenstationen „411C" und „492". Diese sind im Bebauungsplan bereits lagerichtig eingezeichnet. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden und der Bestand unserer Betriebsmittel gesichert bleibt, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung."

6.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Bei der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes waren keine Altlasten bekannt. Es liegen keine Hinweise auf neue 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. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

8. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Gemeinde Stöttwang, 13. Sep. 2018

Schlegel,
Bürgermeister