



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“

Textliche Festsetzungen

Endgültige Planfassung

(für Verfahren nach §13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 10.04.2018

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Oberostendorf für den Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbisher Weg“

Die Gemeinde Oberostendorf erlässt – gemäß der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung 1990 – (**PlanzV**) – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung (**GO**) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist -

den **Bebauungsplan Nr. 17 "Oberostendorf - Gerbisher Weg" - als Satzung.**

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Für den Bebauungsplan Nr. 17, „Oberostendorf-Gerbisher Weg“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.
Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 10.04.2018 .
- 1.2. Im Überlappungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Oberostendorf Süd“ (Fl.-Nrn. 139/17 und 139/18) wird dieser durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 ersetzt.
- 1.3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 139/17, 139/18 (beide im Umgriff des rechtsgültigen B-Planes Nr. 1) und 139; sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 157, 164, 164/1, 165 und 180 der Gemarkung Oberostendorf.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 4 festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- 2.2 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Läden über 50 m² Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- 2.3 Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- 2.4 Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ), First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) sowie das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 3.2 Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachpunkt, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden.
- 3.3 Die maximal zulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FFB) wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Fertigfußbodenhöhe in Meter über Normalnull bestimmt.
- 3.4 Die Anzahl der Wohnungen darf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude betragen.

§ 4

Bauweise

Es sind ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

§ 5

Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.

§ 6

Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

- 6.1 Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenze, Umgrenzung von Flächen für Garagen) zulässig.
- 6.2 Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.3 Die Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen dürfen traufseitig 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 6.4 Garagen sind mit Satteldach auszuführen. Die Firsthöhe darf max. 5,50 m betragen.
- 6.5 Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 6.6 Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Garagenvorplätze zählen dabei nicht als Stellplätze.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Doppelhäuser sind mit gleichen Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße, gleicher Dachneigung, Wandhöhe, Dacheindeckung und einem durchgängigen First auszuführen.
- 7.2 Quadratische Gebäude-Grundrisse sind unzulässig.
Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.
- 7.3 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 7.4 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit den in der Planzeichnung definierten Dachneigungen zulässig.
Satteldächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden. Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
- die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
 - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als SchlepPGAube ausgeführt wird,
 - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm - senkrecht gemessen – beträgt,
 - die Einzelbreite der Gaube / des Zwerchgiebels maximal 4,00 m beträgt,
 - der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt.

Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.

- 7.6 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 7.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

§ 8

Einfriedungen

- 8.1 Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Einfriedungen nur mit senkrechten Latten, Staketen bzw. Stäben, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 8.2 Mauern, blickdichte Zäune und Nadelgehölz- bzw. Thuja-Hecken sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sowie zum mittleren, öffentlichen Grünzug unzulässig.

- 8.3 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 8.4 Zwischen den Gartenflächen, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen auch aus Maschendraht bzw. Drahtgitter bestehen. Stacheldraht i. V. m. der Einfriedung oder als Einfriedung selbst ist unzulässig.

§ 9 Grünordnung

- 9.1 Die Baumpflanzungen sind durch die Gemeinde oder die jeweiligen Bauwerber spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen.
- 9.2 Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich und artengleich nachzupflanzen.

Öffentliche Grünflächen

- 9.3 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens nach der Herstellung der Erschließungsstraße anzulegen, als Wiesenflächen anzusäen sowie gärtnerisch bzw. fachkundig zu unterhalten.
- 9.4 Auf öffentlichen Grünflächen sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung bzw. Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 9.5 Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig.
- 9.6 Für die zu pflanzenden Straßenbäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 9 m³ bei einer Mindesttiefe von 1 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 9.7 Die Mindestpflanzqualität für die mit Planzeichen festgesetzten Laubbäume beträgt:
Hochstamm, StU 16 - 18 cm.
- 9.8 Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten wird auf die zwingend zu verwendenden heimischen Gehölzarten bzw. die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verwiesen.

Private Grünflächen

- 9.9 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) gemäß Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 zu pflanzen.
- 9.10 Östlicher Ortsrand (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- Zum östlichen Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem 5,00 m breiten Streifen zwei-reihige Gehölzpflanzungen (versetzte Reihen) mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen.

Zusätzlich ist in dieser Fläche je Grundstück ein Laubbaum mindestens der II. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Alternativ können statt der Strauchpflanzung insgesamt auch drei Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) gepflanzt werden.

Diese Bäume sind **nicht** auf die insgesamt auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume gemäß den Ziffern 9.1 bzw. 9.9 anzurechnen.

- 9.11 Mindest-Pflanzqualität der festgesetzten Bäume:
StU 12 – 14 cm

§ 10

Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

- 10.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen - auch auf den Baugrundstücken - ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 10.2 Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) ist möglichst vollständig bzw. weitestgehend über eine geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlage zu versickern. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
- 10.3 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, s. Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- 10.4 Die Sicker- / Rückhalteanlagen sind in Erdbauweise auszubilden.
- 10.5 Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend vorgeschrieben.
Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Die Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Oberostendorf im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Hochweges hergestellt. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist von der Gemeinde abzunehmen.
- 10.6 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das ATV-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

§ 11

Immissionsschutz

Die vorderste Reihe der Bebauung an der westlichen Gebietsgrenze (Häuserzeile entlang der Staatsstraße 2013) muss von ihrer Grundrissorientierung so ausgerichtet werden, dass schutzbedürftige Wohnräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite untergebracht sind.

Sofern dies bautechnisch nicht umgesetzt werden kann, ist bei diesen Räumen ein schallgedämmtes Belüftungskonzept umzusetzen (z.B. schallgedämmte Außenluftdurchlässe, zentrale Belüftungs-anlage, Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung usw.).

Die bauakustischen Anforderungen an das einzuhaltende Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ betragen hier 35 dB.

Auf die schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbisher Weg“ (Bericht Nr. ACB 1117-8054/02 vom 13.11.2017) wird verwiesen (Anlage 2 der Begründung).

§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT

1. Pflanzmaßnahmen

1.1 Artenauswahl für zu pflanzende Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen

Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides *
Hain-Buche	Carpinus betulus *
Stiel-Eiche	Quercus robur *
Winter-Linde	Tilia cordata *

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn, Sorten	Acer platanoides 'Allershausen', 'Cleveland' oder 'Emerald Queen'
Walnuss	Juglans regia
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium *
Wildbirne	Pyrus pyraster
Mehlbeere, auch Sorte	Sorbus aria und Sorbus aria 'Magnifica'
Winter-Linde, Sorte	Tilia cordata 'Greenspire' oder 'Rancho'

Die mit * gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Bei diesen Baumarten soll nur Pflanzenmaterial mit entsprechender Herkunft gemäß FoVG verwendet werden. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial (Hinweis: nicht verfügbar bei Sorten!) zu verwenden.

Bäume III. Ordnung als Hochstamm (besonders geeignet für Flächen gemäß Ziffer 9.9 der Festsetzungen)

Feld-Ahorn, Sorte	Acer campestre 'Elsrijk'
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi 'Carrierei'
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Stricta'
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'

Nicht zu verwenden sind Hänge-, Trauer- und Kugelformen, buntlaubige Sorten und Formgehölze.

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B.	'Jakob Fischer'
	'Brettacher'
	'Kaiser Wilhelm'
Birnen-Sorten, wie z. B.	'Goldbirne'
	'Kornbirne'
	'Weitfelder Birne'
Steinobst, wie z.B.	Bühler Frühzwetschge
	Hauszwetschge
	Wangenheims Frühzwetschge

1.2 Artenauswahl für zu pflanzende Sträucher am östlichen Ortsrand

Einheimische standortgerechte Sträucher und Strauchrosen

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinose
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

1.3 Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gem. DIN 18916 und 18919 durchzuführen.

2. Immissionsschutz

2.1 Luftwärmepumpen

Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn diese folgenden Anforderungen genügen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) - gemessen in 1 m Entfernung von der Öffnung - nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämpfern ist grundsätzlich sicher zu stellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

2.2 Kirchenglocken

Das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

2.3 Verkehrslärm

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung¹ zeigen, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 an der ersten Häuserzeile entlang der Staatsstraße 2035 um 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden hier tags um 1 dB(A), nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Es werden daher Maßnahmen

¹ Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbisher Weg“ der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr.: ACB-1117-8054/02 vom 13.11.2017

zum passiven Schallschutz (Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite) gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Die erste Häuserzeile entlang der Staatsstraße befindet sich im Lärmpegelbereich III (=ungünstigster Fall innerhalb des gesamten Plangebietes). Die Anforderungen an das resultierende Bau-Schalldämm-Maß betragen hier 35 dB. Diese sind mit üblichen modernen Standard-Bauteilen in der Regel bereits erfüllt.

Entlang des Gerbisher Weges werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 tags um 1 dB(A) und nachts um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden tags um mind. 4 dB(A) und nachts um mind. 2 dB(A) unterschritten. Für die südliche Baureihe entlang des Gerbisher Weges sind gemäß schalltechnischer Untersuchung keine Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich.

2.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Südwestlich des Wohnbaugebietes befindet sich ein neu erbauter landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof) mit Rinderhaltung. Der Abstand zwischen Stallaußenwand und nächstgelegener Baugrenze beträgt rund 125 m (gemessen im BayernAtlas plus: 126 m), der Abstand zwischen dem äußersten (geplanten) Fahrsilo und der äußersten Baugrenze beträgt rund 80 m.

Darüber hinaus befinden sich zwei weitere bestehende Fahrsiloplanzen direkt südlich angrenzend an den Gerbisher Weg auf den Fl.Nrn. 138 und 166.

Rund 124 m westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mutterkuhhaltung.

In der Begründung unter Ziffer 8 Abbildung 11 sind die genannten landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen dargestellt.

Die von der Landwirtschaft (Nutzflächen und Betriebsanlagen) ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen (einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr) sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

4. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Ggf. Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW
- Ggf. Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW.
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

5. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach der-zeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6. Abführung des Niederschlagswassers

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung² ist das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens möglich. Unter dem ca. 30 – 40 cm starken Mutterboden steht eine schluffig-lehmige Verwitterungsschicht an, die eine zu geringe Sickerfähigkeit aufweist. Ab Tiefen von 2,20 m bis 3,40 m kann von einer sickerfähigen Bodenschicht ausgegangen werden. Lediglich im nordöstlichen Planungsumgriff, westlich des Hochweges steht diese sickerfähige Schicht erst ab 5,20 m Tiefe an.

Sickeranlagen sind an die sickerfähige Bodenschicht anzuschließen und können aufgrund der flächigen Verbreitung der Kiesschicht an beliebigen Standorten geplant werden.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich der Tiefe dieser Schicht auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

Es soll eine möglichst vollständige bzw. weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Hierzu ist in fachlicher Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt geplant, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes unter dem Straßenkörper der Planstraße B eine unterirdische Rückhalte- und Versickerungsanlage mit Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal auszuführen. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten muss in diesem Bereich eine vergleichsweise geringmächtige nicht sickerfähige Schicht von rund 2,5 m bis zur sickerfähigen Kiesschicht durchstoßen werden.

7. Versorgungsleitungen

- 7.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 7.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- 7.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 7.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

² Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, „Erschließung Baugebiet „Gerbisofer Weg, mit Teilbereich „Hochweg“, Oberostendorf, Baugrunduntersuchung“, Geotechnischer Bericht Nr. 170203 vom 22.03.2017

9. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Vermessung und Geoinformation). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....
W. Daurer (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung des **Bebauungsplanes** mit der Bezeichnung Nr. 17 "**Oberostendorf – Gerbishofer Weg**" im Bereich des südlichen Ortsrandbereiches des Hauptortes.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in seiner Sitzung vom 18.07.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Oberostendorf – Gerbishofer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?“ in der Ausgabe vom 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 18.04.2017 vom 21.08.2017 bis 22.09.2017 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.08.2017 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 05.12.2017 vom 27.12.2017 bis 19.01.2018 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf erneut für einen angemessenen verkürzten Zeitraum öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.12.2017 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4a (3) i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb drei Wochen gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberostendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 17 "Oberostendorf – Gerbishofer Weg" in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom 10.04.2018 als Satzung beschlossen.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 37), jeweils in der Fassung vom 10.04.2018, dem Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Der Bebauungsplan ist konform mit den im rechtsgültigen Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen und gilt damit als aus diesem entwickelt. Deshalb ist über die Unterrichtung des Landratsamtes Ostallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus keine gesonderte Genehmigung notwendig.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2018.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Trotz Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung integriert.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....
W. Daurer (Unterschrift)