



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 19 „Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg“ der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Unterostendorf

Textliche Festsetzungen

Endgültige Planfassung

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

Stand: 09.04.2019

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. 19 "Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg"

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 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) 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 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist -

den **Bebauungsplan Nr. 19 "Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg" - als Satzung.**

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 19 „Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg“ im Ortsteil Unterostendorf 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 09.04.2019.
- 1.2 Beigefügt ist:
- die Begründung, in der Fassung vom 09.04.2019.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 45 sowie 45/1, Gemarkung Unterostendorf, Gemeinde 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 Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.
- 3.2 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3.4 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß von der von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen die Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 In dem Bereich zwischen der St 2035 und der in der Planzeichnung dargestellten Grenze für das Anbauverbot sind keine baulichen Anlagen zulässig. Dazu zählen unter anderem auch Gartenhäuser sowie Garagen und Stellplätze.
- 4.4 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

§ 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen darf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude betragen.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der Oberkante (OK) der Straße „Am Kreuzweg“ (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung) liegen.
- 6.2 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig.
- 6.3 Jegliche Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.2 Die zulässige Dachneigung beträgt entweder 22° bis 28° oder 35° bis 40°.
Die Dächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein.
- 7.3 Die in der Planzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- 7.4 Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 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 Schleppegaupe 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 von Dachaufbauten und Gauben zum Ortgang mindestens 2,00 m, zu den beiden Außenwänden jedoch mindestens 2,50 m beträgt,
 - die maximale Wandhöhe der Gauben 1,20 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). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 7.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- 7.9 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.
- 7.10 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.

§ 8 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 8.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 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.
- 8.4 Garagen sind mit Satteldach auszuführen. Die Gesamthöhe darf max. 5,50 m betragen. Die in 7.2 angegebenen Eckwerte für die Dachneigungen (minimal bzw. maximal) sind einzuhalten.
- 8.5 Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Garagenvorplätze zählen dabei nicht als Stellplätze.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 9.2 Mauern und blickdichte Zäune sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen unzulässig.
- 9.3 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 10 Grünordnung

- 10.1 Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 10.2 Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich und artengleich, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, nach zu pflanzen.
- 10.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)
Auf der Fläche zur Ortsrandeingrünung sind je Grundstück mindestens zwei Strauchgruppen zu je drei Sträuchern zu pflanzen.
Zusätzlich sind in diesen Flächen die der Planzeichnung gekennzeichnete Bäume zu pflanzen. Diese sind gemäß Pflanzliste (unter Hinweise durch Text) der 1., 2. oder 3. Ordnung bzw. Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.
- 10.4 Anpflanzen von Bäumen
Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
- 10.5 Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1., 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Pflanzenliste (unter Hinweise durch Text) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
- 10.6 Private Gartenflächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

§ 11 Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

- 11.1 Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ist so gering wie möglich zu halten.
- 11.2 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 (z. B. bei sehr schlechten Untergrundverhältnissen) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- 11.3 Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne (mit einem Fassungsvermögen nicht unter 5 m³) zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend.
Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an die vor Ort herzustellende Sickeranlage (vgl. vorausgehende Ziffer 11.2) oder den in der Straße Am Kreuzweg verlaufenden gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Die Ab- bzw. Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Oberostendorf im Rahmen der Kanalanschlüsse hergestellt. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist von der Gemeinde abzunehmen.
- 11.4 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen.
- 11.5 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 11.6 Falls aufgrund der Untergrundverhältnisse erforderlich, sind die Keller als dichte Wannens auszuführen.

§ 12 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen

- 12.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 5,00 m freizuhalten.
- 12.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 13 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT

1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER) Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> *
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> *
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> * in Sorten z.B. "Greenspire", "Cleveland"

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> auch Sorten z.B. Elsrijk
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i> *
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> (auch var. <i>Eduilis</i>)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstbäume Apfel und Birne als Hochstämme	

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.

Aus gestalterischen Gründen sind abweichend von dieser Liste bis zu einem Anteil von maximal 50 % Zuchtformen der einheimischen Laubgehölze zur Verwendung erlaubt. Nicht erlaubt sind Hänge-, Trauer-, Kugel-, buntlaubige Sorten und Formgehölze.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. m.Db.12-14

Sträucher und Wildrosen

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Blaugrüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Hecken-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

2 LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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 Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Bezüglich der Verkehrslärmemissionen der ostseitig vorbei führenden Staatsstraße 2035 gilt:

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr II B 10-4132 DIN 4109/041/90) sind einzuhalten. Die Ostfassade (Straßenfassade), die Nordostfassade und die Südostfassade sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

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

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z.B. Rinderhaltung, Fahrtilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

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 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 derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

5 ABFÜHRUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte, von versiegelten öffentlichen (Verkehrs-) Flächen und privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen sowie möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Nur in begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) oder flächige Rückhaltung erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist nach dem DWA-Merkblatt M 138 möglichst flächenhaft zu versickern.

6 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Staatstraße sowie Südlich der Grundstücke 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.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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

7 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.

8 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größen Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

§ 14 Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 19 "Unterostendorf - Südlich „Am Kreuzweg“" im Ortsteil Unterostendorf.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in seiner Sitzung vom 13.11.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Unterostendorf - Südlich „Am Kreuzweg“" im Ortsteil Unterostendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?“ in der Ausgabe vom 30.11.2018 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG ((§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 13.11.2018 vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 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 30.11.2018 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberostendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 den Bebauungsplanes Nr. 19 "Unterostendorf - Südlich „Am Kreuzweg“" im Ortsteil Unterostendorf in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom 09.04.2019, als Satzung beschlossen.

Oberostendorf, den 10.4.2019


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



AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 19), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 12) und der Planzeichnung in der Fassung vom 09.04.2019 dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den 10.4.2019


.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.04.2019.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung 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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Oberostendorf, den 10.4.2019


.....

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)

