

Markt Altusried 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal"

Fassung vom 06.02.2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 19
5	Hinweise und Zeichenerklärung 20
6	Satzung 26
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 28
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 31
9	Begründung – Sonstiges 33
10	Verfahrensvermerke 35

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen; es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Gewerbegebiet

Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe, Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE _e	7.230	56	41
GE	7.340	63	48

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 281/3, 293/3, 291/4, 288/2 und 275/13.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, siehe Planzeichnung)

- 2.4 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 GR m² **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtkörper (Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.7 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:
— bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind

diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 5,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.10 0

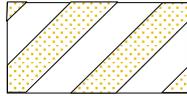
Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 85,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Baugrenze;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports;** Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.15  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Im Bereich der 1. Änderung sind unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und Hydranten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Verkehrsflächen, öffentlich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16a  **Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

Rückhaltung/Ableitung/Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist über eine Regenwasserrückhaltung in den "Riedbach" bzw. die "Koppach" gedrosselt einzuleiten. Die Rückhaltung ist mit einem Retentionsvolumen von 30 m³ im nordöstlichen Bereich der privaten Grünfläche (südlich der privaten Verkehrsfläche) herzustellen. Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete ist unzulässig. Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

Sickerschächte und Rigolen sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Hinweis: Im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung liegt mittlerweile ein Baugrundgutachten vor, das eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist. Auf Grund dieser neuen Erkenntnisse sollte die detaillierte Niederschlagswasserableitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind zulässig; in den östlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen 1 und Ausgleichsflächen 2) sind unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Private **Grünfläche als Puffer** ohne bauliche Anlagen, im Bereich der 1. Änderung sind unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und Hydranten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen umzusetzen:

- Ausgleichsfläche 1: Anlage einer naturnahen Hecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste zur Randeingrünung und zum Schutz des Landschaftsbildes
- Ausgleichsflächen 2 und 3: Anlage einer naturnahen Hecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste als Abschirmung zum direkt östlich angrenzenden Parkplatz des Freilichtspielgeländes und zur freien Landschaft am nördlichen Rand (nur Ausgleichsfläche 2), Pflanzung eines Streuobstbestandes mit mindestens 20 Obsthochstämmen (siehe Planzeichnung)

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Grünflächen als Ausgleichsflächen sind durch zweimalige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebeter) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.27



Zu pflanzender Obstbaum als Hochstamm mit einem Kronenan-satz in mind. 1,80 m Höhe (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst, siehe auch Sortenliste unter Hinweisen), variabler Standort.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Pflanzungen in den Grünflächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Grünflächen als Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Plangebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

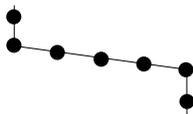
2.29 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

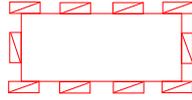
2.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Im Tal" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" des Marktes Altusried.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" des Marktes Altusried

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Tal" (Fassung vom 24.07.2019, ausgefertigt am 01.08.2019) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 **Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.3 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 SD Dachform **Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.5 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.6 **Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 15 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

3.10 Geländeänderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) und
- Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m in Erscheinung tritt.
- Abgrabungen zum Gebäude hin, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen, sind nicht zulässig.

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (hier Bildstock, Nähe Im Tal, Denkmalnummer D-7-80-112-22), außerhalb des Geltungsbereiches

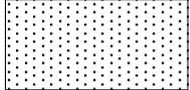
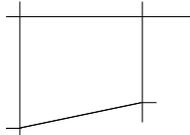
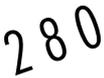
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



Wasserschutzgebiet im Sinne des Wasserrechts, hier Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" im Sinne des § 51 WHG, Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

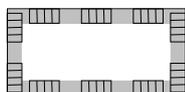
- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, geänderten Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände" des Marktes Altusried (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

5.7 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

5.8



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Gehölze bei Stampf", Nr. 8227-0052-001, "Brittling-, Lehen- und Riedbach mit Begleitvegetation westlich Frühstetten bis nördlich Stampf", Nr. 8227-0053-005); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

5.9 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

- 5.10  **Haupt-Wasserleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung (siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier Freileitung der LEW (siehe Planzeichnung)
- 5.12  **Kanalschachtdeckel**; Darstellung der Kanalschachtdeckelhöhen ü. NN, als Referenzhöhen zur Festsetzung der Wand- und Firsthöhen ü. NN (siehe Planzeichnung)
- 5.13 **Grundwasserdichte Untergeschoße/Erdbauarbeiten**
Auf Grund der Bodendurchfeuchtung durch Schichtenwasser in bestimmten Teilbereichen und durch Hangwasser ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Während der Bauphase ist eine Wasserhaltung zu empfehlen. Bei Erdbauarbeiten auf den privaten Grundstücken ist die Erschließungsstraße mit entsprechenden Böschungswinkeln oder ähnlichem zu sichern.
- 5.14 **Niederschlagswasser und Bodenschutz**
Es darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser in die Vorfluter eingeleitet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.
Die technischen Anforderungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.
Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 5.15 **Wasserwirtschaftliche Hinweise**
Aufgrund der Hanglage des Geländes ist zu beachten, dass bei der weiteren Planung der einzelnen Bauvorhaben bzw. der Umnutzung

dieser Fläche die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu berücksichtigen ist. Dies gilt insbesondere bzgl. der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Toreinfahrten sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der weiteren Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen bei den Bauvorhaben zu integrieren.

Unterkellerungen an Gebäuden als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Regenwasserrückhaltungen sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unterhalb dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

5.16 Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Tal" gilt die Stellplatz-Satzung des Marktes Altusried in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Altusried, Rathausplatz 1, 87452 Altusried, eingesehen werden.

5.19 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Altusried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.20 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 (bei Abstandsflächen) Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Marktgemeinderat des Marktes Altusried die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" in öffentlicher Sitzung am 23.07.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.02.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.02.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 06.02.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 24.07.2019) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" des Marktes Altusried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altusried, den 2.7. JULI 2020



.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Hauptortes Altusried, nördlich und westlich der Kreisstraße OA 15.
- 7.1.1.2 Der Änderungsbereich beinhaltet eine südliche und östliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Tal".
- 7.1.1.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 280 (Teilfläche) und 281/2 (Teilfläche)

7.2 Erfordernis der Planung; Übergeordnete Planungen; Systematik der Planung**7.2.1 Erfordernis der Planung**

- 7.2.1.1 Im Zuge der Grundstücksvermarktung wurde die verkehrliche Erschließung der südlichen Gewerbegrundstücke konkretisiert. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Zulässigkeit einer eigenständigen Zufahrt von der Kreisstraße OA 15 zu den südlichen Gewerbegrundstücken. Dafür soll die bisher dafür vorgesehene Zufahrt über den Freilichtspiel-Parkplatz entfallen.
- 7.2.1.2 Zusätzlich sind im Bereich der östlichen Grünflächen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Diese sollen in der bisher festgesetzten Grünfläche ermöglicht werden.
- 7.2.1.3 Dem Markt Altusried erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2 Übergeordnete Planungen

- 7.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.2.2 Der Änderungsbereich "Im Tal" grenzt im Norden (Grünflächen) an die Zone III a des Wasserschutzgebietes "In der Hölle". Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- 7.2.2.3 Der Markt Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (geändert mit Fassung vom 29.03.2019). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen und als Grünflächen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan

hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.2.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.2.5 Die innerhalb des Gemeindegebietes eingetragenen Denkmäler sind in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die jeweils aktuelle Liste kann bei der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) eingesehen werden. Von einer Übernahme in die Begründung wird aus redaktionellen Gründen verzichtet.

7.2.3 Systematik der Planung

7.2.3.1 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

7.2.3.2 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.3.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen festgesetzt.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 Die Zufahrt der südlichen Gewerbegrundstücke erfolgt nun direkt von Kreisstraße OA 15. Hierzu ist nun eine Straße als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Das bisherige dort festgesetzte Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen wird reduziert, die Baugrenze nach Westen verschoben. Auch die südliche Grünfläche wird hierzu "geöffnet" sowie die Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und das Zufahrtsverbot in diesem Bereich angepasst.

7.3.2.2 Die bisher festgesetzte Zufahrtsmöglichkeit vom Parkplatz des Freilichtspielgeländes nach Westen wird entfernt. Dafür werden Grünflächen festgesetzt und die Ausgleichsflächen nach Süden leicht erweitert.

- 7.3.2.3 Die bisher bedingten Festsetzungen im Bereich der Grünfläche und bezüglich des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt werden gestrichen.
- 7.3.2.4 Die Fläche im Bereich des Parkplatzes des Freilichtspielgeländes wird als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.
- 7.3.2.5 Die Festsetzung der östlichen Grünflächen werden dahingehend geändert, dass in diesem Bereich unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig sind.
- 7.3.2.6 Im Bereich der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" und im Bereich der südlichen Grünfläche wird redaktionell ergänzt, dass unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Hydranten zulässig sind.
- 7.3.2.7 Die Festsetzung "zu pflanzender Obstbaum" wird klarstellend geändert, dass die Bäume mit variablem Standort zu pflanzen sind.

7.3.3 Immissionsschutz

- 7.3.3.1 Die Reduzierung der Gewerbegrundstücke hat keine Auswirkungen auf die festgesetzten Emissionskontingente.
- 7.3.3.2 Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen sein.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei vereinfachtem Verfahren gem. § 13 BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Tal" im Jahr 2019 wurde bereits ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht. Im Zuge der 1. Änderung soll die südliche Verkehrsfläche verschoben werden. Da sie durch die Änderung größtenteils innerhalb der bislang als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen festgesetzten Fläche liegt, wird die insgesamt versiegelbare Fläche kleiner. Dadurch entsteht keine neue Ausgleichspflicht.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in die Ausgleichsfläche 2 im östlichen Teil des Geltungsbereiches eingegriffen. Durch die neue Zufahrt im Süden der Grünfläche entfallen am südwestlichen Rand 43 m² der Ausgleichsfläche. Diese 43 m² werden am südlichen Rand derselben Ausgleichsfläche, im Übergangsbereich zur Straße "Im Tal" der Grünfläche wieder hinzugefügt. Folglich geht insgesamt keine Ausgleichsfläche verloren, lediglich die Form der Ausgleichsfläche ändert sich geringfügig.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Hauptortes Altusried. Im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Tal" (Fassung vom 24.07.2019) befindet sich eine aufgegebene Hofstelle. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Tal" als Gewerbe festgesetzt. Südlich und östlich des Plangebietes bzw. im Osten in dieses hineinragend, liegt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freilichtspielgelände", Markt Altusried. Im Osten schließen die Parkplätze der Freilichtbühne an das Plangebiet an. Die Straße "Im Tal" verläuft südlich bis südöstlich des Geltungsbereiches.

8.2.1.2 Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Tal" (Fassung vom 24.07.2019). Abgesehen von der bestehenden Hofstelle

und der Zufahrt ist das Gebiet noch nicht überbaut. Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt das Plangebiet am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 "Kürnacher Wald (Adelegg)". Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach", Nr. 8127-301) befindet sich ca. 1,4 km nordöstlich des Geltungsbereiches. Auf Grund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Nordwestlich des Geltungsbereiches schließt die Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "In der Hölle" (Nr. 2210812700077) an. Etwa 120 m westlich bzw. 90 m südlich des Änderungsgeltungsbereiches, innerhalb des Waldgebietes, befinden sich zwei Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotopes "Gehölze bei Stampf" (Teilflächen-Nr. 8227-0052-001 bzw. 8227-0052-002). Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" keine Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen werden, welche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet oder andere Schutzgebiete und Biotope haben könnten, kann davon ausgegangen werden, dass es auch weiterhin zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Anlass für die vorliegende Änderung ist eine Änderung der geplanten Zufahrt zum südlichen der beiden Gewerbegrundstücke sowie die Konkretisierung der Erschließungsplanung. Durch die vorliegende Änderung wird deshalb die Zufahrt von der Straße "Im Tal" nicht mehr in Ost-West-Richtung verlaufen, sondern in Nord-Süd-Ausrichtung. Da durch die Grünflächen im Plangebiet zudem Leitungen verlegt werden sollen, werden diese auf den betroffenen Grünflächen zulässig gemacht. Die neue Zufahrt hat eine Fläche von 291 m². Ein Großteil der neuen Zufahrt liegt jedoch innerhalb der zuvor als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen festgesetzten Fläche. Durch die oben genannte Formänderung der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche nach Süden bei gleichbleibender Flächengröße bleibt der naturschutzrechtliche Ausgleich erhalten. Die Ausgleichsfläche hält einen ausreichenden Abstand zur Straße "Im Tal" ein, sodass die zu pflanzenden Obsthochstämme nicht zu nahe an die Straße gesetzt werden können. Weitere Änderungen am Konzept zur Grünordnung sind nicht vorgesehen. Auch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

8.2.3 Fazit

Durch die geplante Änderung sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die betroffene Ausgleichsfläche bleibt in ihrer Größe erhalten, es wird lediglich der Zuschnitt geändert.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,79 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Änderungsfläche
Bauflächen als GE _e	0,03	3,8%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,07	8,9%
Private Grünflächen	0,69	87,3%

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassernetz des Marktes Altusried

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Wasserversorgungsnetz des Marktes Altusried

9.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)

9.2.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 06.02.2020 (Fassungsdatum wird beibehalten) fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.07.2020 wie folgt Berücksichtigung.

- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind", das unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Hydranten zulässig sind
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung "Private Grünfläche als Puffer", das unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Hydranten zulässig sind
- Klarstellende Überarbeitung der Festsetzung der zu pflanzenden Obstbäume zu Pflanzung mit variablem Standort
- Ergänzung eines Hinweises auf die DWA-Richtlinien
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 06.02.2020. Der Beschluss wurde am 14.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Altusried, den 27. JULI 2020


.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

**10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.04.2020 bis 20.05.2020 (Billigungsbeschluss vom 06.02.2020; Entwurfsfassung vom 06.02.2020; Bekanntmachung am 03.04.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Altusried, den 27. JULI 2020


.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

**10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 20.04.2020 (Entwurfsfassung vom 06.02.2020; Billigungsbeschluss vom 06.02.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altusried, den 27. JULI 2020


.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)



10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 23.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 06.02.2020.

Altusried, den 27. JULI 2020


.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)

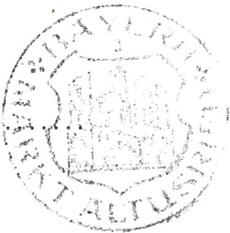


10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" in der Fassung vom 06.02.2020 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 23.07.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altusried, den 27. JULI 2020

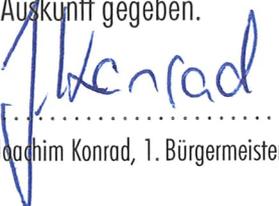

.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)



10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altusried, den 03.08.2020


.....
(Joachim Konrad, 1. Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 06.02.2020

Planer:



(i.A. A. Eppinger)

Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.