

## MARKT WAAL



Planbezeichnung: **2. Änderung des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet „Emmenhausen Ost“**

umfassend die Fl.Nrn. 259/1, 260/1, 261/1, 261/2 bis /4 sowie  
Teilflächen der Fl.Nrn. 252, 260, 261, 262 und 265  
Gemarkung Emmenhausen

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 14.02.2017  
Geändert am: 11.07.2017  
Geändert am: 06.06.2019  
Geändert am: 24.06.2020  
Satzungsfassung  
(red. geändert): 14.10.2020

Der Markt


Waal

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die  
bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23  
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz -  
BayNatSchG - für den Gemeindeteil Emmenhausen diese Bebauungsplanänderung als


**Satzung :**

## A. FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich


- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet „Emmenhausen Ost“ i.d. Fassung vom 17.07.2000, öffentlich bekannt gemacht am 02.03.2001.

## 2. Art der baulichen Nutzung


Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25                    höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) I                                höchstzulässig ein Vollgeschoss
- II                                 höchstzulässig zwei Vollgeschosse
- FH 7,50                        höchstzulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 7,50 m
-  663,00                        Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 663,00 m über NN


Diese jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe und bezieht sich auf die maximale Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OKRFB EG).


- c)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- d) Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 4. Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Als Mindestgrundstücksgröße werden 500 m<sup>2</sup> bei den Baugrundstücken 1 bis 8 sowie 650 m<sup>2</sup> bei Baugrundstück 9 festgesetzt.

- b) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

- c)  nur Einzelhäuser zulässig.

-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- d)  Baugrenze

Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO.

- e) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.


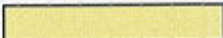


Im Bereich des Entwässerungswalls, des privaten Grünstreifens, der Schutzzone des Wasserschutzgebietes sowie der östlichen privaten Grünfläche (Fl.Nr. 261 T) dürfen keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.



5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° zulässig. Der First des Hauptgebäudes muss parallel oder senkrecht zur Ortsrandeingrünung verlaufen.  
 Untergeordnete Bauteile und Garagen dürfen auch mit an das Hauptgebäude angelehnten Pult- oder Flachdächern errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen.  
 Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.  
 Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung sowie Dacheindeckung und einen durchlaufenden First aufweisen.  
 Garagen sind bzgl. Dacheindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen (Materialwahl, verputzte Fassade).
- b) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang sowie 1,0 m zum First errichtet werden und maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- c) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in roten oder erdfarbenen Farbtönen zulässig.
- d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- e) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- f) Neue Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.  
 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken dürfen auch Maschendrahtzäune errichtet werden.
- g) Aufschüttungen für Wohngebäude sind bis maximal OKRFB EG zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das veränderte Gelände großflächig auf das angrenzende Niveau anzugleichen. Abgrabungen zur Freilegung der Kellergeschosse sind unzulässig.
- h) Zwischen den Baugrundstücken sind zur Angleichung des Geländes Stützmauern zulässig, die dem Gelände folgend errichtet werden (OK max. 0,15 m über Gelände).

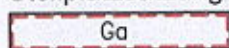
6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Feldweg / Feldzufahrt
- c)  Straßenbegrenzungslinie
- d)  Straßenbegleitgrün

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und offene Garagen (CP) sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung des Marktes Waal in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.



Fläche für Garagen



Fläche für offene Garage (Carport)



Auf Baugrundstück 7 sind im Bereich der Fläche für offene Garagen nur Stellplätze mit Schutzdächern (Carport ohne Seitenwände) zulässig.

- b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

## 8. Grünordnung

- a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung gemäß Festsetzungsliste 8.d) zu pflanzen. Die im Bereich der Ortsrandeingrünung (Pkt. 8.b) zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen oder als Einfriedungen sind nicht zulässig.

- b)                      Privater Grünstreifen / Ortsrandeingrünung 5,0 m breit

Entlang der Ost- bzw. Nordseite der Baugrundstücke ist im Bereich der Ortsrandeingrünung eine zwei- bis dreireihige Feldgehölzhecke, in Gruppen gepflanzt, alle 20 m mit einem Baum überstellt, herzustellen.

- c) Im östlichen Bereich der Fl.Nr. 261 T (private Grünfläche) ist eine Streuobstwiese anzupflanzen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus den nachfolgenden Pflanzlisten ausgewählt werden können.

- d) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

### - Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

### Pflanzgüte:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm

### Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

### - heimische Obstbäume

Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel / Wetringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne / Alexander Lucas

Zwetschge: Hauszwetschge / Wangenheimer Frühzwetschge

### Pflanzgüte:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m

### Pflanzart:

heimische und standortgerechte Hochstammsorten



Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die privaten Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

- Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke

- Sträucher


Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolkiger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Pflanzgüte:

2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

e) Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

f)  naturnaher Erdwall mit Grasbewuchs  
(Herstellung durch Gemeinde auf Privatgrund)

Die Ostseite des Entwässerungswalls (0,50 m) ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung durch Bäume und Sträucher freizuhalten. Die Westseite des Walls (0,60 m) kann mit Sträuchern bepflanzt werden. Diese sind vom Grundeigentümer zu pflegen.

An der südlichen Grundstücksgrenze zwischen Baugrundstück 2 und 3 ist die Errichtung eines 1,20 m breiten Schutzwalls gegen Oberflächenwasser zu dulden (ca. 0,50 m hoch). Sobald die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Baugrundstücke 1 und 2 als Wohnbauland genutzt werden, ist an der Ostgrenze dieser Baugrundstücke ein gleichartiger Schutzwall zu errichten (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

9. Wasserwirtschaft



Trinkwasserschutzgebiet Markt Waal zur Wasserversorgung der Erpfinger Gruppe (W III B - weitere Schutzzone B)

10. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

11. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 26,00 m



## B. HINWEISE

## 1. Grundstücke

260



Flurstücksnummer; z.B. 260

bestehende Grundstücksgrenze

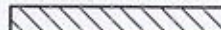


vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. 3

## 2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung



vorgeschlagene Bebauung

## 3. Topografie



bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normal Null; z.B. 663,00 m üNN

## 4. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume gemäß Artenliste unter Festsetzung A.8.c)

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.



Baumbestand



Biotopfläche gem. Art. 23 BayNatSchG (Feldgehölz auf ehemaligem Abbaugelände am Nordrand von Emmenhausen)

## 5. Bodenschutz

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

Bei Baumaßnahmen ist auf die Minimierung und Wiederverwertung von Bodenaushub zu achten. Auf die Anwendung der DIN 18915 und DIN 19371 wird hingewiesen.

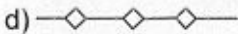
Die beiden DIN-Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, Rahtausplatz 1, 86807 Buchloe eingesehen werden.

## 6. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

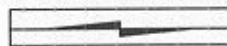
a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale "Wasserversorgung Obere Singoldgruppe" des Zweckverbands sowie die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Der Wasserdruck im Baugebiet liegt zwischen 2,5 und 3,0 bar. Den Bauherren wird empfohlen, frühzeitig mit dem Wasserversorger Kontakt aufzunehmen, um ggf. die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage zu prüfen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerungssatzung - EWS des Marktes Waal vom 11.04.2001 ist zu beachten.



- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m<sup>2</sup>. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.  
Keller sind als „weiße Wannen“ (dicht bis Oberkante Lichtschächte) auszuführen.
- d)  unterirdische Regenwasser-Überlaufleitung  
Durch einen Sickerschacht (südöstlich von Grundstück 4) mit vorgeschaltetem Absetzschacht sowie eine Regenwasser-Überlaufleitung zur Straße „Am Sommerkeller“, entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze zwischen Grundstück 4 und 5, werden Vorkehrungen für Starkregenereignisse getroffen.
- e) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

#### 7. Energieversorgung / Klimaschutz



bestehende 1-kV-Freileitung im Bereich der Fl.Nr. 259/1

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Brauchwassernutzung ist die jeweils gültige Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) des Marktes Waal in Bezug auf Einleitungsgebühren bei Eigengewinnungsanlagen zu beachten.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

#### 8. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

#### 9. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Bauvollzug

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, worin der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes eindeutig darzustellen und die Gestaltung der Ortsrandeingrünung ersichtlich ist.

Im Bereich der grasbewachsenen Erdwälle sind Abgrabungen unzulässig.

Waal, den 15.10.2020

Utting, den 15.10.2020



Robert Protschka  
Erster Bürgermeister



Silke Drexler - Büro stadtlundland  
Planfertigerin



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Waal hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.02.2017 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Emmenhausen Ost“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2020 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2019 mit 10.01.2020 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.11.2019 mit 09.01.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2020 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2020 mit 30.09.2020 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 mit 17.09.2020 beteiligt.
4. Der Markt Waal hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.10.2020 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Waal, den 15.10.2020

Robert Protschka  
Erster Bürgermeister

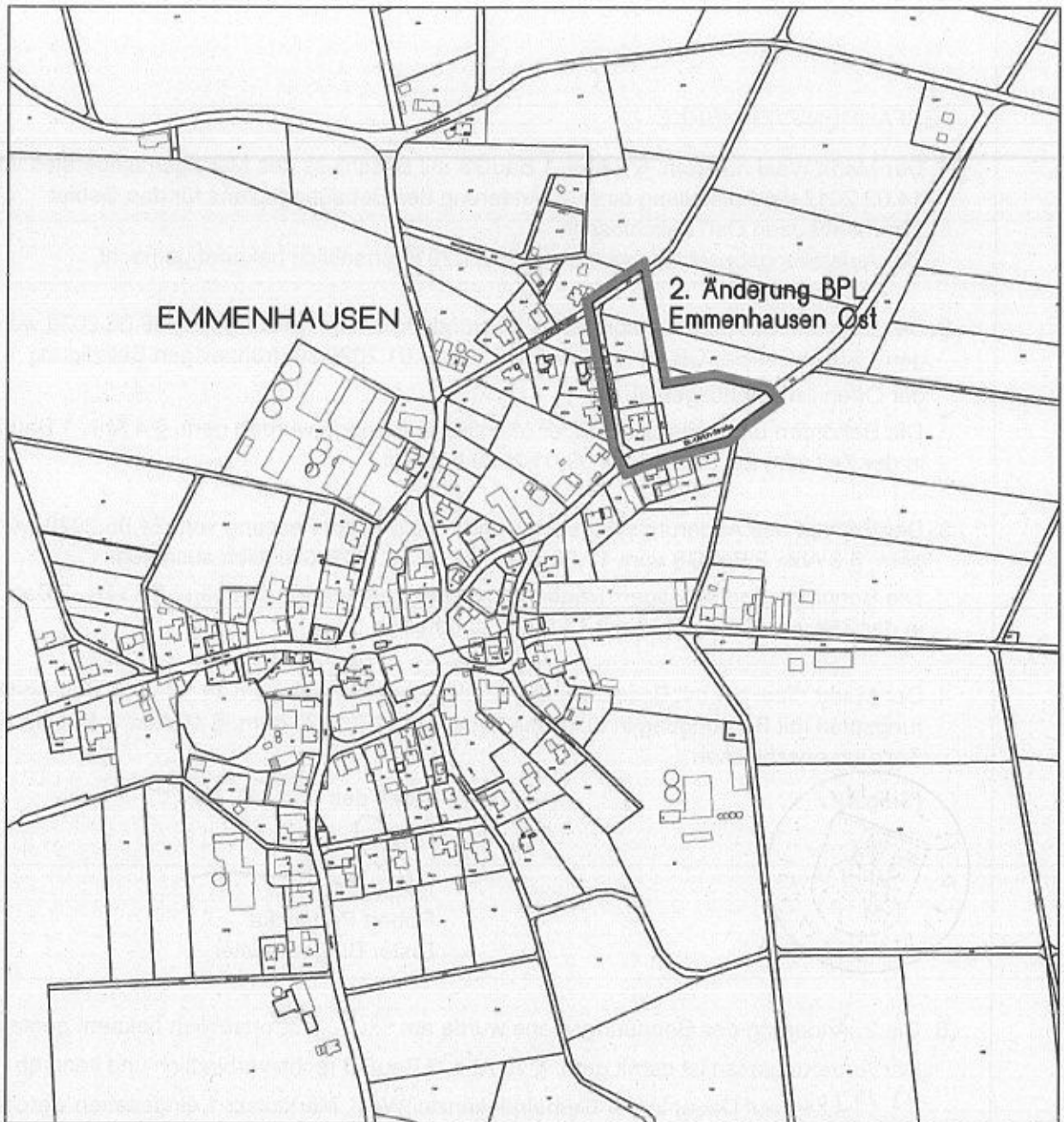
5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 23.10.2020 auf Dauer in der Gemeindekanzlei Waal, Marktplatz 1 eingesehen werden.  
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Waal, den 26.10.2020

Robert Protschka  
Erster Bürgermeister





## MARKT WAAL

2. Änderung des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet „Emmenhausen Ost“

Übersicht M = 1 : 5 000