

Markt Waal Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Emmenhausen Ost, 1. Änderung

Inhalt

Satzung

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Auftraggeber:

Markt Waal
Marktplatz 1
86875 Waal,

Planung:

Büro für kommunale Entwicklung -abtPlan
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Markt Waal

Landkreis Ostallgäu

**Satzung des Marktes Waal
für den Bebauungsplan Emmenhausen Ost, erste Änderung**

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayer. Denkmalschutzgesetzes,
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Waal **den Bebauungsplan Emmenhausen Ost, erste Änderung** als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes und räumlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.12.2011. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 19.12.2011.
2. Das Plangebiet der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Emmenhausen Ost umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 10/14 Gemarkung Waal/Emmenhausen. Das Wohngebiet an der St.-Ulrich-Str. soll durch einen Bauplatz erweitert werden. Das Plangebiet ist ca. 0,1 ha groß.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gilt Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschosszahl (II), die maximale Grundfläche (GR = max. 140 m²) und die Anzahl der Vollgeschosse, hier II, bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
2. Die OK Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

§ 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf 2 WE begrenzt.
4. Die überbaubare Fläche wird in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Für eine grenznahe Garage/Carport/Nebengebäude wird zusätzlich eine Begrenzung mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmt. Garagen haben einen Abstand von 5 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

1. Die Stellung des Gebäudes ist durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Pfeilrichtung im Hauptgebäude bestimmt. Für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der Hauptgebäudeorientierung abgewichen werden.
2. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° +/- 2° und von 35° +/- 2° zulässig; die Dacheindeckung darf nur mit spiegelfreien Ziegeln ohne Blendwirkung erfolgen.
3. Bei einer zweigeschossigen Bebauung sind über dem 1. Obergeschoss Kniestöcke nur bis 0,30 m zulässig, bei einer ID-Bebauung beträgt der Kniestock
 - bei der Dachneigung 35° +/- 2° max. 1,25 m,
 - bei der Dachneigung 21° +/- 2° max. 2,30 m.
4. Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsvordach u. dgl. sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
5. Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind im Übrigen die gleichen Dachformen und Außengestaltung hinsichtlich Putzstruktur und Farbe bzw. Holzverschalung zu wählen wie bei dem Hauptgebäude.
6. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Ortgängen und unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig. Die Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche parallel zur Dachhaut flach auf der Dachfläche aufgebaut werden.

§ 6 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Entlang der Ost- und Südseite des Baugrundstücks ist auf dem in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grünstreifen eine zwei- bis dreireihige Feldgehölzhecke,

in Gruppen gepflanzt, alle 20 m mit einem Baum überstellt, herzustellen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus den nachfolgenden Pflanzlisten ausgewählt werden können.

3. Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind Bäume mit folgenden Qualitäten zu verwenden:

Pflanzgüte für Bäume zweiter Wuchsordnung, H 2 x v10 - 12.

Pflanzgüte für Obstbäume:

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

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Es steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Sträucher,

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

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

Obstgehölze:

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

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

4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
5. Für den Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung das vereinfachte Verfahren gewählt und mit dem integrierten Grünordnungsplan durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen wie oben beschrieben als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

§ 8 Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an den anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. Im Markt Waal steht ein Wertstoffhof zur Verfügung.

3. Landwirtschaftliche Emissionen

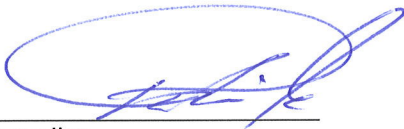
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die zukünftige Entwicklung, d. h. eine Erweiterung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes (Luxenhofer) darf nicht behindert werden.

Der Abstand vom Rande der geplanten Wohnbebauung bis zum Zentrum des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist mit ca. 111 m ausreichend bemessen.

§ 7 Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Emmenhausen Ost mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waal, 19. DEZ. 2011
Markt Waal



Porzelius
Erster Bürgermeister

