

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

GEN.FASSUNG STAND 05.07.2016

**ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN AM BRUNNEN SÜD  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Rechtsverbindliche Fassung

Bekannt gemacht am 23.08.2016

Mindelheim, 08.09.2016

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Attenhausen Am Brunnen Süd“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Attenhausen Am Brunnen Süd“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. 1, 2, 3 und 3a sowie der Entwurf.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt.

Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe 3.2), von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe 3.3) sowie die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite (siehe 6.1) sind zusätzlich einzuhalten.

2.2 Die Angabe der Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (siehe Planzeichnung) dient als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.

2.3 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt durch min. und max. zulässige Wandhöhen (siehe 6.3).

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)****3.1 Bauweise / Abstandsflächen**

Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden. (Zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe 4.1).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brunnen Süd“ finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz) mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen:

In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO müssen Garagen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.

Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um max. 2 m überschritten werden, wenn in dem über die 9 m hinausgehenden Bereich die Bebauung zur Grenze hin nicht geschlossen ist.

Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand zum Nachbargrundstück an der Traufe max. 20 cm inkl. Dachrinne, am Giebel max. 10 cm betragen.

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Offene Carports können im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

### 3.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO als Maximalwerte zu verstehen. Die unter 6.1 festgelegte Gebäudebreite darf dabei nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudeseite durch Pultdach-Anbauten (siehe 6.1) um max. 3 m oder durch einen Widerkehr (siehe 6.1) um max. 1,5 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baugrenzen entlang der Straße Am Brunnen.

Die Baugrenzen bzw. deren Überschreitungen (s. o.) können nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

### 3.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrt.

### 3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m<sup>2</sup> je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

### 3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung).

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

## 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzelhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden.

## 5. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

### 5.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 8 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten ca. 5 m breiten Zone zur Ortsrandeingrünung sind folgende Festsetzungen einzuhalten: Dichte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstückslänge und zwei der auf dem Grundstück notwendigen Bäume mit min. StU.10/12 und einer Höhe von mindestens 2 m.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum nicht beeinträchtigen.

### 5.2 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

### 5.3 Aufschüttungen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Geländeaufschüttungen sind nur in einem 4 m - Umfeld des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen und landwirtschaftliche Flächen eben anzuschließen. Bei Nachbargrundstücken darf max. auf Straßenhöhe angefüllt werden.

## 6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

### 6.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe 6.3, Dachneigung siehe 6.4). Diese Hausanbauten werden nicht auf die max. zulässige Gebäudebreite von 11,0 m angerechnet.

### 6.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die max. Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB über N.N.) bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht übersteigen:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Hauptgebäude I + D: | + 0,20 m |
| Hauptgebäude II:    | + 0,20 m |

Garagen: + 0,20 m

### 6.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:

|                                       |           |  |
|---------------------------------------|-----------|--|
| Hauptbaukörper:                       | Typ I + D | 4,30 m ab FFB EG   |
|                                       | Typ II    | 5,75 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)   |
| Garagen:                              |           | 3,0 m ab FFB EG  |
| Pulldach-Anbauten (6.1):              |           | 3,0 m ab FFB EG  |
| Widerkehr (6.1):<br>bzw. Zwerchgiebel | Typ I + D | „Kniestock“ max. 2,0 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) |
|                                       | Typ II    | Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper   |
| Widerkehr (7.1):<br>bzw. Zwerchgiebel |           |  |

### 6.4 Dachform, -neigung, -deckung

|                                       |           |                           |               |                     |
|---------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------|---------------------|
| Hauptbaukörper:                       | Typ I + D | Sattel-, Walmdach         | 35 - 45 Grad  | Ziegel              |
|                                       | Typ II    | Sattel-, Walmdach         | 18 - 30 Grad  | Ziegel              |
| Garagen:                              |           | Sattel-, Walmdach         | 18 - 25 Grad  | Ziegel              |
|                                       |           | Sattel-, Walmdach         | wie Hauptdach | Ziegel              |
|                                       |           | Pulldach                  | 8 - 18 Grad   | Ziegel, Blech       |
|                                       |           | abgeschleppt<br>Flachdach | wie Hauptdach | Ziegel<br>Begrünung |
| Pulldach-Anbauten (6.1):              |           | Pulldach                  | 8 - 18 Grad   | Ziegel, Blech, Glas |
| Widerkehr (6.1):<br>bzw. Zwerchgiebel |           | Sattel-, Walmdach         | wie Hauptdach | Ziegel              |

Dächer von Garagen und Pulldach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen können als Widerkehr auch ins Hauptdach einschneiden.

Pulldächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur rote, anthrazitfarbene oder schwarze kleinformatige Dachziegel bzw. Betondachsteine verwendet werden.

### 6.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern I + D (Dachneigung steiler als 35°) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden (Firstabstand min. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB im DG).

Schleppgauben dürfen max. 1/4 der Hauslänge erreichen, Satteldachgauben dürfen max. 1,5 m und Dreiecksgauben max. 3,0 m breit sein, wobei die Gesamtlänge aller Gauben 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten darf.

Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen max. 1,0 m breit sein, wobei max. 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Format“ (h größer b) zu verwenden sind.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

### 6.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 1,0 m betragen.

## 6.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

## 7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

7.1 Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Ansonsten wird auf Art. 47 BayBO und § 20 sowie Anhang GaStellV verwiesen.

7.2 Der 2. Stellplatz einer Wohneinheit (nicht jedoch der einer fremden Wohneinheit) darf auch vor der Garage sein.

7.3 Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus sind als offene Carports auszubilden.

## 8. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

8.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:

|  |                  |
|--|------------------|
| Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung | max. 1,00 m hoch |
| Gabionen (an Kreisstraße)                                | max. 1,80 m hoch |
| Gabionen (außer an Kreisstraße)                          | max. 1,00 m hoch |
| Maschendraht, eingegrünt                                 | max. 1,00 m hoch |
| Hecke  | max. 1,80 m hoch |

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist außer bei Gabionen ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

## 9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr20 BauGB)

9.1 Durch die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von 807 m<sup>2</sup> erforderlich (siehe Anlage 8.1). Dieser Kompensationsflächenbedarf wird extern erbracht und einer Teilfläche der Fl.Nr. 1005 zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt (siehe Anlage 8.2 der Begründung).

9.2 Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone oder in Mulden bzw. Rigolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nur in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) erfolgen (siehe auch Punkt 11 der Hinweise).

# HINWEISE

## 1. IMMISSIONEN

Im Süden und Osten des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht auf-schiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

## 2. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist ein Baugebot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

## 3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Schneidet eine Satteldachgarage als Widerkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden.

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich.

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

## 4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

## 5. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

## 6. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

## 7. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

## 8. GRÜNORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 5.1 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial):

### Bäume 1. Wuchsordnung

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn   | <i>Acer platanoides</i>    |
| Berg-Ahorn    | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Stiel-Eiche   | <i>Quercus robur</i>       |
| Winter-Linde  | <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommer-Linde  | <i>Tilia platyphyllos</i>  |

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

### Bäume 2. Wuchsordnung

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Feld-Ahorn        | <i>Acer campestre</i>   |
| Sand-, Weiß-Birke | <i>Betula pendula</i>   |
| Hainbuche         | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche     | <i>Prunus avium</i>     |
| Trauben-Kirsche   | <i>Prunus padus</i>     |
| Mehlbeere         | <i>Sorbus aria</i>      |
| Eberesche         | <i>Sorbus aucuparia</i> |

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14

### Gehölze 3. Wuchsordnung/Sträucher

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Gemeine Berberitze         | <i>Berberis vulgaris</i>            |
| Kornelkirsche              | <i>Cornus mas</i>                   |
| Roter Hartriegel           | <i>Cornus sanguinea</i>             |
| Haselnuss                  | <i>Corylus avellana</i>             |
| Pfaffenhütchen             | <i>Euonymus europaeus</i>           |
| Liguster                   | <i>Ligustrum vulgare</i>            |
| Heckenkirsche              | <i>Lonicera xylosteum</i>           |
| Schlehdorn                 | <i>Prunus spinosa</i>               |
| Alpen-Johannisbeere        | <i>Ribes alpinum</i>                |
| Hundsrose                  | <i>Rosa canina</i>                  |
| Rosen div. heimische Arten | <i>Rosa spec. (heimische Arten)</i> |
| Kreuzdorn                  | <i>Rhamnus cathartica</i>           |
| Sal-Weide                  | <i>Salix caprea</i>                 |
| Purpur-Weide               | <i>Salix purpurea</i>               |
| Schwarzer Holunder         | <i>Sambucus nigra</i>               |
| Traubenholunder            | <i>Sambucus racemosa</i>            |
| Gemeiner Schneeball        | <i>Viburnum opulus</i>              |
| Wolliger Schneeball        | <i>Viburnum lantana</i>             |

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

### Regionaltypische Obstbäume

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Wild-Apfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Wild-Birne | <i>Pyrus communis</i>   |

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
  - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
  - Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
  - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
  - 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Höhe
  - 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Höhe

## 9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

## 10. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnstraße wird evtl. im Rahmen eines Gesamtkonzeptes als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke im Straßeneinmündungsbereich sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsichtweite mit einer Länge von 70 m konstruiert. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

Die Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße (siehe Planzeichnung) ist von Bebauung freizuhalten. Pflanzmaßnahmen, Zäune etc. müssen mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abgestimmt werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung stimmt die Straßenbaubehörde der Baugrenze mit einem Mindestabstand von ca. 11 m zu.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt oder können nach Rücksprache mit der Gemeinde selbst gepflastert werden.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind z.T. im Grünstreifen entlang der Straße möglich.

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

## 11. SCHMUTZ-, NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER

In der Straße Am Brunnen wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt. Das in der Straße Am Brunnen (Fahrbahn) anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über die vorhandenen Einläufe auf der Nordseite der Straße dem Regenwasserkanal in der Dorfstraße zugeführt. Das im Schotterrasenstreifen anfallende Niederschlagswasser wird vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert.



Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.). Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Normen zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich aus den DWA-Regelwerken Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW kann eine Niederschlagswasserver-sickerung in das Grundwasser erlaubnisfrei vorgenommen werden.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Regenwasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszuegängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.

Ein Ableiten von Oberflächenwasser durch Geländeprofilierung bzw. Modellierung über Nachbargrund ist nicht erlaubt.

Das Gelände entlang der Kreisstraße MN 32 muss so angelegt werden, dass weder Oberflächen- noch sonstiges Abwasser auf die Kreisstraße abfließen kann.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## 12. REGENERATIVE ENERGIEN

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

## 13. DENKMALSCHUTZ

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

Planverfasser:

Architektur und Städtebau  
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold  
Hirschgasse 5  
87700 Memmingen

.....  
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....  
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel