

Markt Wertach

### 3. Änderung Bebauungsplan "An der Grüntenseestraße II"

Entwurf | Stand: 03.11.2023



## GEGENSTAND

3. Änderung Bebauungsplan "An der Grüntenseestraße II"  
Entwurf | Stand: 03.11.2023

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Wertach**  
Rathausstraße 3  
87497 Wertach

Telefon: 08365 7021-99  
Telefax: 08365 7021-21  
E-Mail: [info@wertach.de](mailto:info@wertach.de)  
Web: [www.wertach.de](http://www.wertach.de)

Vertreten durch: Frau Bgm Gertrud Knoll

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin & Stadtplanerin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>8</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3	Bauweise und Baugrenzen	10
1.4	Verkehrsflächen	11
1.5	Grünordnung	12
1.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	14
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung</b>	<b>16</b>
2.1	Dachgestaltung	16
2.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	18
<b>3</b>	<b>Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>20</b>
3.1	Planzeichen	20
3.2	Pflanzempfehlung	21
3.3	Sonstige Hinweise	23
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>30</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Allgemeine Rahmenbedingungen</b>	<b>30</b>
1.1	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	30
1.1.1	Geplante Veränderungen im Rahmen des Bauvorhabens	31
<b>2</b>	<b>Umgriff und Lage</b>	<b>32</b>
2.1	Flächennutzungsplan von Markt Wertach	34
<b>3</b>	<b>Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderung</b>	<b>34</b>
3.1	Ziele	34
3.2	Anpassungen und Änderungen	35
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	35
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	36
3.2.3	Bauweise und Baugrenzen	38
3.2.4	Erschließung und Verkehrsflächen	40
3.2.5	Grünordnung	41
3.2.6	Lärmemissionen/ -immissionen	42
3.2.7	Dachgestaltung	43
3.2.8	Weitere örtliche Bauvorschriften	44
<b>4</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>46</b>
<b>5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>46</b>

---

<b>6</b>	<b>Sonstige Schutzgebiete</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Entbehrlichkeit der Umweltprüfung</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>46</b>
<b>9</b>	<b>Flächenkennzahlen</b>	<b>48</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Geltungsbereich von ca. 0,69 ha dargestellt im Luftbild	32
Abbildung 2:	Blick von Westen auf den zu erweiternden Gebäudeteil des Lebensmittelmarktes	33
Abbildung 3:	Blick von Südosten auf die neu zu gestaltende Ein- und Ausfahrtssituation und die Grüntenseestraße	33
Abbildung 4:	Blick von Norden auf die Ostfassade des Lebensmittelmarktes und den Ort der geplanten Einfahrt zu den neu geplanten Mitarbeiterstellplätzen	33
Abbildung 5:	Blick von Westen auf die Fläche, auf der das neue Mehrfamilienhaus geplant ist, sowie auf die umgebende Bebauung	33
Abbildung 6:	Auszug aus dem FNP von Markt Wertach	34

## **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Marktgemeinderat der Gemeinde Wertach die 3. Änderung Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan (mit Grünordnung) „An der Grüntenseestraße II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 229/19; 229/20 und 229/21 sowie Teilflächen der Flurnummern 229; 229/10; 229/18, 229/22 und 229/5 der Gemarkung der Marktgemeinde Wertach und hat eine Größe von ca. 0,66 ha.

### **Bestandteile der Satzung**

Die 3. Änderung Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beigefügt.

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

- 
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
  - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ bestehend aus dem Textteil (Seite \_ bis \_), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinde-ratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Wertach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bgm. Gertrud Knoll

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan 3. Änderung „An der Grüntenseestraße II“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Wertach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bgm. Gertrud Knoll

---

## A SATZUNG

### Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden einzelne Festsetzungen (Fläche...) des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ geändert:

Innerhalb dieses Änderungsbereiches wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung (Fl. Nr. 229/20)
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Fl. Nr. 229/20)
- Anpassung und Neuschaffung von Baufenstern und Baulinien (Fl. Nr. 229/19 und 229/20)
- Anpassung der Verkehrsflächen:
  - Ergänzung um Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten (Fl. Nr. 229/20)
  - Ergänzung um Flächen für Garagen (Fl. Nr. 229/10)
- Überarbeitung Zufahrtssituation Parkplatz (Einkaufsmarkt)
- Erweiterung um Stellplatzflächen für Mitarbeiter (Einkaufsmarkt)
- Überarbeitung der Grünordnung und Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen und durchgängige Pflanzstreifen)
- Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Örtliche Bauvorschriften:

- Anpassung der Dachgestaltung (Form, Neigung, Aufbauten)
- Anpassung weiterer örtlicher Bauvorschriften (Fassaden, Stellplätze, Einfriedungen)

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ bzw. aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ in die geänderte Satzung übernommen.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ außerhalb des Änderungsbereiches bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



**Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“**

### 1.1 Art der baulichen Nutzung



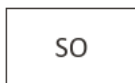
**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(s. Planzeichnung)



**Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandelsgebiet“ gem. § 11 BauNVO**

Zulässig ist die Errichtung bzw. Erweiterung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ergänzendem Einzelhandel wie Bäcker, Metzger etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1100 m<sup>2</sup>; sowie die Errichtung einer Ladestation mit ca. 50 m<sup>2</sup>.

(s. Planzeichnung)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung



**maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

**hier:**

**GRZ (WA) = 0,4**

**GRZ (SO) = 0,8**

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, bis maximal 50 % überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben.

Für die GRZ (WA) ist eine Überschreitung bis 0,8 (GRZ 1 und GRZ2) zulässig.

(s. Planzeichnung)

WH = min. 4,0m
-------------------

WH = max. 5,0m
-------------------

**Wandhöhe (WH) angegeben in Mindest- und Maximalmaß für Hauptgebäude in Metern**

**hier: min. 4,0 m bzw. max. 5,0 m**

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

In Metern gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

Untergeordnete Gebäudeteile/ Anbauten dürfen auch geringere Wandhöhen aufweisen.

(s. Planzeichnung)

**ROK**

**Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die ROK wird für die abgegrenzten Bereiche, einzeln festgesetzt und stellt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) dar.

Die ROK bezieht sich jeweils auf den Hauptzugang der Gebäude sowie auf den Einfahrtbereich der Tiefgarage.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der jeweils zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der angrenzenden Grüntenseestraße (Gehweg) bzw. Parkplatzoberfläche (Mittelwert) werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier: + 0,50 m bzw. + 0,3 m) ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

**WA:** ROK = + max. 0,3 m; Bezugspunkt Grüntenseestraße

**SO:** ROK = + max. 0,3 m; Bezugspunkt Besucherparkplatz (Netto)

### 1.3 Bauweise und Baugrenzen



#### **Offene Bauweise im Wohngebiet (WA) / (o)**

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bauliche Anlagen sind mit einem Grenzabstand im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.

(s. Planzeichnung)

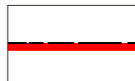


#### **Abweichende Bauweise im Sondergebiet (SO) / (a)**

gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeaußenlängen >50m zulässig sind.

(s. Planzeichnung)



#### **Baulinie**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Der Baukörper des Gebäudes im Wohngebiet (WA) ist entlang der Baulinien zu errichten.

Entlang der Baulinien dürfen nur Hauptgebäude errichtet werden.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist unter Beachtung von Leitungsrechten um bis zu 1,00 Meter zulässig.

(s. Planzeichnung)



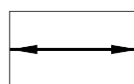
#### **Baugrenze**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen vor Baugrenzen ist unzulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze bzw. der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)



#### **Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend**

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

(s. Planzeichnung)



#### Umgrenzungslinie für Tiefgarage und deren Zufahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(s. Planzeichnung)



#### Abgrenzung für Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind im nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

Alle Stellplätze, die südöstlich des Lebensmittelmarktes angeordnet werden unterliegen der Zweckbestimmung Mitarbeiterstellplätze, müssen als solche ausgewiesen werden und dürfen ausschließlich als solche genutzt werden.

(s. Planzeichnung)

#### Nebenanlagen und Garagen



Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Garagen sind zusätzlich innerhalb der Umgrenzungslinie für Garagen zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig. Unterstände für Einkaufswagen sind als Ausnahme auf der gesamten SO-Fläche zulässig.

#### Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß BayBO.

### 1.4 Verkehrsflächen



#### Bestehende öffentliche Verkehrsfläche, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



#### Bestehende Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Gehweg, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der Grüntenseestraße Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc.

(s. Planzeichnung)



### Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten zu Parkflächen und Tiefgaragen zulässig. Die Lage ist geringfügig variabel. Im Zuge der Baugenehmigung muss nachgewiesen werden, dass die Sichtdreiecke funktionieren. Lage geringfügig variabel.

(s. Planzeichnung)

## 1.5 Grünordnung



### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung und Pflanzgebot:

- **Abstandsfläche/ Straßenbegleitgrün**
- **Parkplatzeingrünung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Herstellung von durchgängigen Pflanzstreifen zur räumlichen Trennung zwischen öffentlichem Gehweg und der SO-Fläche (Stellplätze), als Trennstreifen zwischen Stellplätzen, sowie als Versickerungsflächen und zur Verdunstungskühlung.

Bepflanzung mit niedrigen Klein- bzw. Halbsträuchern in einer Pflanzdichte, welche eine baldige flächige Eingrünung gewährt. Die Pflanzen aus der folgenden Liste (alphabetische Anordnung) sollen in gleichmäßiger Verteilung und in einem Spiel zwischen Niedrig- und Höherwachsenden verwendet werden:

- Achillea millefolium 'Kirschkoenigin' / Schafgarbe / hellrosa-rot / 70 cm
- Alchemilla mollis 'Robustica' / Frauenmantel 'Robustica' / grüngelb / 50 cm
- Amelanchier ovalis 'Helvetica' / Felsenbirne 'Helvetica' / weiß / 100-150 cm
- Artemisia abrotanum / Eberraute / 60 cm
- Hypericum patulum 'Hidcote' / Johanniskraut 'Hidcote' / gelb / 80-100 cm
- Potentilla fruticosa 'Goldteppich' / Fünffingerstrauch / 50-70 cm
- Rosa pimpinellifolia / Bibernelle-Rose / weiß / 50-150 cm
- Rosa rubiginosa / Wein-Rose / rosa / 150-200 cm
- Spiraea betulifolia 'Tor' / Birkenblättrige Spiere 'Tor' / weiß / 60-80 cm

Die dargestellten Grünflächen sind in Größe und ungefähre Lage verbindlich und können nur minimal und in Abhängigkeit von der genauen Lage der Stellflächen variiert werden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Die Gehölze und Stauden sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



#### **Zu pflanzender Baum mit Pflanzgebot**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für die Eingrünung entlang des öffentlichen Gehweges und auf der SO-Fläche ist für die Baumpflanzung gemäß der im Plan verzeichneten Bäume (**9 Stück**) eine der folgenden beiden Arten (alphabetische Anordnung) auszuwählen. Es sind neun Bäume/ Hochstämme mit Mindeststammumfang 20/25 zu pflanzen:

- *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' / Pyramiden-Hainbuche 'Frans Fontaine' / 8-10 m hoch / 3-4 m breit
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' / Säulen-Stieleiche / 15-20 m hoch / 3-4 m breit

Die dargestellten Standorte sind in ungefährer Lage und in der Stückzahl (9 Stück) verbindlich. Die Lage kann nur minimal und in Abhängigkeit von der genauen Lage der Stellflächen variiert werden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

#### **Privatgärten**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig.



#### **Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

Pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen

Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (1. Wuchsklasse) bzw. von 16-18 cm (2. Wuchsklasse und heimischer Obstbaumhochstamm) gemessen in 1 m Stammhöhe, oder als mehrstämmige Solitärs 3,00 -3,50 m hoch, zu pflanzen.

Die Lage der Auswahl ist variabel.



Die festgesetzte private Grünfläche entlang des Gehwegs/Grüntenseestraße soll mit Stauden (krautige, nicht verholzende Pflanzen – aufgrund des bestehenden Leitungsrechtes) gemäß „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 3.2) bepflanzt werden.

Bei der Auswahl der Gehölze, Sträucher und krautigen Stauden sind standortgerechte Arten gemäß „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 3.2) zu verwenden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

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 31.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

(s. Planzeichnung)

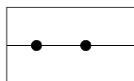


### Öffentliches Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen begleitende zu Verkehrsflächen; mit durchgängiger Vegetation (Rasen) oder als Schotterrassen auszuführen

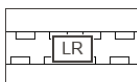
## 1.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 BauGB

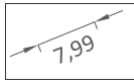
(s. Planzeichnung)



### Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig der verzeichneten Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle bzw. Nahwärmeleitungen und anderer verzeichneter Sparten der Marktgemeinde Wertach, welche freigehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz- und Baumpflanzungen, Überbauungen jeglicher Art, sowie die Einrichtung von Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m festgesetzt.

(s. Planzeichnung)



### Bemaßung

(s. Planzeichnung)

### Boden- versiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für Mitarbeiterstellplätze, sowie deren Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickerfähig herzustellen.

### Niederschlags- wasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionsspeicher zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, die Regelungen des DWA-Richtlinien qualitativ nach DWA-A 102 und quantitativ nach DWA-M 153 und A 117, des DWA Arbeitsblattes A 138 und des DWA Merkblattes A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

### Grundwasser- schutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper (Aufstau, Absenkung, Umlenkung) und/oder die eingebrachten Baustoffe ist unzulässig.

Erdwärmesonden sind zulässig.

**Unterirdische  
Bauweise von  
Niederspannung  
leitungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

### 2.1 Dachgestaltung

SD

**Zulässige Dachform für Hauptgebäude WA und SO:**

**hier: Satteldach (SD)**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

An den Hauptgebäuden darf der Dachüberstand maximal 1,0 m (ohne Dachrinne und Windbrett) betragen.

Mit Hauptgebäuden direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Dachneigung oder Flachdach

(s. Planzeichnung)

DN=  
15-30°

**Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude**

**hier: 15-30°**

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Hauptdach von Hauptgebäuden.

Im Bereich der Traufe und bei Anbauten sind auch Abweichungen zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Dacheindeckung** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer gilt:

**WA:** Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind nur Dachziegel in einheitlichen roten oder rotbraunen, matten Farbtönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

**SO:** Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/ feuerverzintes Kupfer) mit abtragsfreier Schutzschicht in roten und rotbraunen Tönen und nicht glänzend zulässig.

**WA/SO:**

Dächer von Erweiterungen von Hauptgebäuden sind mit typ- und farbgleichen Dachbedeckungen zu decken, sofern sie dem gleichen Dachtypus entsprechen.

Mit Hauptgebäuden direkt verbundene untergeordnete Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen.

Für geneigte Dächer von Carports oder Garagen sind nur Dachziegel in einheitlichen roten oder rotbraunen, matten Farbtönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

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.

**Dachaufbauten/  
Dachgauben** gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

**WA:**

Dachaufbauten/Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 26 Grad zulässig.

Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten/Dachgauben zulässig.

**SO:**

Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig.

## 2.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

### Solartechnische Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.

Eine Aufständerung ist unzulässig.

### Fassaden

**WA:**

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzflächen in Kombination mit Holzverkleidung (mind 30 % pro Fassadenseite) oder komplett in Holz ausführung zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind bei Außenwandflächen nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

**SO:**

Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassade n und/oder in Holz auszuführen. Bei Gebäudeerweiterungen soll die Fassade neuer Gebäudeteile den gleichen Farbton des Putzes aufweisen wie die Fassade von bestehenden Gebäuden.

Garagentore und Gebäudetüren mit glänzenden Oberflächen sind sowohl im **WA** als auch im **SO** unzulässig.

Fassaden von **Garagen bzw. Carports** müssen entweder vollständig mit Holz verkleidet sein oder anteilig mit Holz verkleidet und in Kombination mit hellfarbenem Putz. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder mit glänzenden Oberflächen sind bei Außenwandflächen von Garagen bzw. Carports unzulässig.

### Anzahl der Stellplätze

Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage.

### Einfriedungen und Stützmauern

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind dürfen eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Erschließung mit 0,50 m Abstand von dieser zu errichten. Der Bereich von 0,50 m zwischen der Erschließungsstraße und der Einfriedung ist mit einer Vegetationsdecke anzulegen.

Einfriedungen im Wohngebiet (WA) sind nur als Holzlattenzäune, Staketenzäune oder heimische Schnitthecken (z.B. Hainbuche) zulässig. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind unzulässig.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,00m.

#### **Werbeanlagen**

Im **Sondergebiet (SO)** sind nur folgende Werbeanlagen zulässig:

- Im Ein- und Ausfahrtsbereich eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und einer maximalen Breite von 2,0 m. Der Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum beträgt 1,0 m.
- Entlang der Grüntenseestraße sind maximal 2 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zulässig. Der Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum beträgt 1,0 m.
- Werbeanlagen am Gebäude müssen unterhalb der Dachattika bzw. des Dachrandes des jeweiligen Baukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Sie dürfen nicht mehr als 10 % der Wandfläche einnehmen.

Im **Wohngebiet (WA)** sind Werbeanlagen unzulässig.

Für alle Werbeanlagen gilt:

- Blinkende oder farbverändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.
- Nachtbeleuchtungen von 22 Uhr bis 6 Uhr sind unzulässig.
- Direkte Lichteinstrahlungen auf benachbarte Wohngebäude sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Fremdwerbung (z. B. Plakatwände) sind unzulässig.

#### **Genehmigungsverfahren**

Alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben sind vom Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen.

### 3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

#### 3.1 Planzeichen



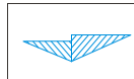
**Flurgrenze, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Flurnummer, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Sichtdreiecke**

Sichthindernisse (z.B. Anpflanzungen, Zäune, Werbeplakate und sonstige mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände) über einer Höhe von 0,8 m sind im gekennzeichneten Bereich unzulässig.



**Mögliche Anordnung von Stellplätzen**  
(Vorschlag)

## 3.2 Pflanzempfehlung

### Pflanzempfehlung für Privatgärten

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen heimische Arten bevorzugt verwendet werden. Untenstehende Liste ist unvollständig und um andere heimische Arten erweiterbar. Baumarten, welche dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen sind hier mit „\*“ gekennzeichnet. Für diese Baumarten sollen nur geeignete Gehölze, welche der Herkunft des FoVG entsprechender, gepflanzt werden:

#### Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Winter-Linde*	Tilia cordata
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos

#### Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sandbirke*	Betula pendula
Hainbuche*	Carpinus betulus
Vogelkirsche*	Prunus avium

#### Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

#### Hecken und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stachelbeere	Ribes grassularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeere	Ribes nigra, Ribes alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense

Bibernellrose	Rosa pimipinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

**Kletterpflanzen/ Ranker:**

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocisuss quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocisuss tricuspidate 'Veitchii'

**Spalierobst:**

**Äpfel (Malus domestica)**

Sommerapfel	z. B. "James Grieve", "Retina"
Herbstapfel	z. B. "Borowinka", "Santana"
Winterapfel	z. B. "Elstar", "Josef Musch"

**Birnen (Pyrus communis)**

Sommerbirnen	z. B. "Clapps Liebling", "Gute Graue"
Herbstbirnen	z. B. "Conference", "Gute Luise"
Winterbirnen	z. B. "Alexander Lucas", "Madame Verté"

**Zwetschgen/ Pflaumen (Prunus domestica)**

Zwetschgen	z. B. "Bühlers Frühzwetschge", "Hanita"
Pflaumen	z. B. "Königin Victoria", "The Czar"

**Stauden für sonnige Standorte**

Feigenblättrige Stockrose	Alcea ficifolia
Schafgarbe – in Sorten	Achillea filipendulina – in Sorten
Frauenmantel 'Robusta'	Alchemilla mollis 'Robusta'
Gewöhnliche Akelei	Aquilegia vulgaris
Frauenmantel 'Robusta'	Alchemilla mollis 'Robusta'
Sonnenhut - in Sorten	Echinacea Hybriden
Wiesen-Storchschnabel	Geranium pratense
Nachtviole	Hesperis matronalis
Taglilie	Hemerocallis Wildarten
Zitronenmelisse	Melissa officinalis
Sonnenhut - in Sorten	Echinacea Hybriden
Woll-Ziest	Stachys grandiflora

### **Stauden für schattige Standorte**

Waldgeißbart	Aruncus dioicus
Frauenmantel 'Robusta'	Alchemilla mollis 'Robusta'
Frauenmantel 'Robusta'	Carex morrowii 'Variegata'
Pfirsichblättrige Glockenblume	Campanula persicifolia 'Grandiflora Coerulea'
Storchschnabel	Geranium renardii 'Philippe Vapelle'
Taglilie	Hemerocallis Hybride 'Corky'
Gelapptblättrige Waldsteinie	Waldsteinia geoides

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gem. Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551 gelten. Hier wird auch auf die Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau verwiesen.

### **3.3 Sonstige Hinweise**

#### **Niederschlags- wasser- beseitigung**

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 zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

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.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen wird eine durch ein geologisches Fachbüro durchgeführte Baugrunduntersuchung empfohlen.

### **Wild- abfließendes Hangwasser**

Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen, sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen.

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.

Von Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Infolgedessen müssen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

- 
- Insektenschutz/  
Beleuchtung** Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.
- Im Bereich der Park-/Stellplatzflächen und Außenanlagen wird die Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen empfohlen: Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, keine Lichtabstrahlung oberhalb vom 85° zur Senkrechten, staubdicht eingekoffert.
- Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.
- Baugrund** Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Geologischer Untergrund** Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Bodenbeschaffenheit, Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
- Bodenschutz** Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um

Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Dem Bauherrn wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG).

Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

#### **Umgang mit archäologischen Funden**

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können.

Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

#### **Bodendenkmäler**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

### **Baudenkmäler**

Art. 4 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Baudenkmäler besitzt, ist verpflichtet diese instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.

Art. 4 Abs. 4 BayDSchG:

Untersagt sind Handlungen, die das Baudenkmal schädigen oder gefährden könnten.

Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:

Das Beseitigen, Verändern oder die Versetzung an einen anderen Ort von Baudenkmalern oder von geschützten Ausstattungsstücken, ist mitteilungspflichtig und muss unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bedarf der Erlaubnis.

Die Erlaubnispflicht besteht auch für Maßnahmen, welche sich im Umfeld des Baudenkmals erstrecken, sofern sich diese auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals (z.B. Sichtachsen etc.) auswirken können.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen können an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege gerichtet werden ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Kampfmittelbelastung**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch

---

	<p>Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllIMBl. S. 136).</p>
<b>Landwirtschaftliche Emissionen</b>	<p>Aufgrund der sich in der Nähe des Baugebiets befindenden landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Gebäuden muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.</p>
<b>Energieeffiziente Bauweise</b>	<p>Es wird empfohlen, bei der Planung der Gebäude auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.</p>
<b>Hausanschlüsse</b>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind (s. DIN 1986).</p>
<b>Standorte für Straßenbeleuchtung</b>	<p>Im Rahmen der Erschließung sind ggf. Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den privaten Grundstücken erforderlich.</p> <p>Der Markt Wertach behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.</p>
<b>Wasserversorgung</b>	<p>Das Mischgebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, sodass jederzeit ausreichend Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit zu klären.</p>
<b>Brandschutz</b>	<p>Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p> <p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.</p>

**Lesbarkeit der  
Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

**Plangenaugigkeit/  
Vorschriften**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Wertach erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Marktgemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Marktgemeinde Wertach während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **B BEGRÜNDUNG**

### **1 Ausgangssituation und Allgemeine Rahmenbedingungen**

Das Areal liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße II“ (in Kraft getreten am 29.10.2010) bzw. der „1. Änderung BP an der Grüntenseestraße II“ (Rechtskraft 2018, Größe ca. 0,9 ha) und der „2. Änderung BP an der Grüntenseestraße II“ (Rechtskraft 2020, Größe 0,16). Die hier vorliegende 3. Änderung ist als Sondergebiet „Einzelhandel“ im westlichen Abschnitt, sowie als „Allgemeines Wohngebiet“ im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs festgesetzt.

Am östlichen Rand des Altortbereichs von Wertach, soll entlang der Grüntenseestraße der bereits bestehende Lebensmittelmarkt (Netto) nach Süden hin baulich erweitert werden, außerdem sollen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs neue Mitarbeiterparkplätze geschaffen werden. Im nordwestlichen Teil soll ein Carport entstehen, in diesem Zuge ist auch eine Optimierung der Zufahrtssituation an der Grüntenseestraße zum Nettoareal geplant. Zudem soll im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein Wohngebäude neu errichtet werden.

#### **1.1 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 0,69 ha.

Der Bebauungsplan regelt die Erweiterung des bestehenden Nettomarktes, sowie die Bebauung des nordöstlich des Nettomarktes gelegenen Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus. Die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO wird deutlich unterschritten. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

### 1.1.1 Geplante Veränderungen im Rahmen des Bauvorhabens

#### Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ werden einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ bzw. der „1. Änderung BP an der Grüntenseestraße II“ geändert.

Innerhalb dieses Änderungsbereiches wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung (Fl. Nr. 229/20)
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Fl. Nr. 229/20)
- Anpassung und Neuschaffung von Baufenstern und Baulinien (Fl. Nr. 229/19 und 229/20)
- Anpassung der Verkehrsflächen:
  - Ergänzung um Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten (Fl. Nr. 229/20)
  - Ergänzung um Flächen für Garagen (Fl. Nr. 229/10)
- Überarbeitung Zufahrtssituation Parkplatz (Einkaufsmarkt)
- Erweiterung Stellplatzflächen für Mitarbeiter (Einkaufsmarkt)
- Überarbeitung der Grünordnung und Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen und durchgängige Pflanzstreifen)
- Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Örtliche Bauvorschriften:

- Anpassung der Dachgestaltung (Form, Neigung, Aufbauten)
- Anpassung weiterer örtlicher Bauvorschriften (Fassaden, Stellplätze, Einfriedungen)

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ bzw. aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ in die geänderte Satzung übernommen.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ außerhalb des Änderungsbereiches bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

## 2 Umgriff und Lage

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Grüntenseestraße II“ bzw. der „1. Änderung BP an der Grüntenseestraße II“, ist 0,69 ha groß und liegt im Osten von Wertach. Der Geltungsbereich ist vollständig von bebauten Gebieten umgeben. Die Fläche umfasst die Flurnummern 229/19; 229/20; 229/21, sowie Teilstücke der Flurnummern 229; 229/5; 229/10 und 229/22 der Gemarkung Wertach.



Abbildung 1: Geltungsbereich von ca. 0,69 ha dargestellt im Luftbild



Abbildung 2: Blick von Westen auf den zu erweiternden Gebäudeteil des Lebensmittelmarktes



Abbildung 3: Blick von Südosten auf die neu zu gestaltende Ein- und Ausfahrtssituation und die Grüntenseestraße



Abbildung 4: Blick von Norden auf die Ostfassade des Lebensmittelmarktes und den Ort der geplanten Einfahrt zu den neu geplanten Mitarbeiterstellplätzen



Abbildung 5: Blick von Westen auf die Fläche, auf der das neue Mehrfamilienhaus geplant ist, sowie auf die umgebende Bebauung

Die Umgebung des Plangebiets bzw. das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Sondergebiet bzw. Misch- und Wohngebiet anzusehen (typische Dorfkernrandstruktur mit einer Mischung aus wenigen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, sowie Wohn- und Geschäftshäusern).

Im Norden und Westen des Planungsgebiets befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, sowie vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen (Mischgebiet MI). Im Osten und Süden des Planungsgebiets befinden sich Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet WA). Im Osten und Westen befinden sich Wohnbebauungen und vereinzelt Hofstellen (Mischgebiete MI) in der Nähe.

## 2.1 Flächennutzungsplan von Markt Wertach

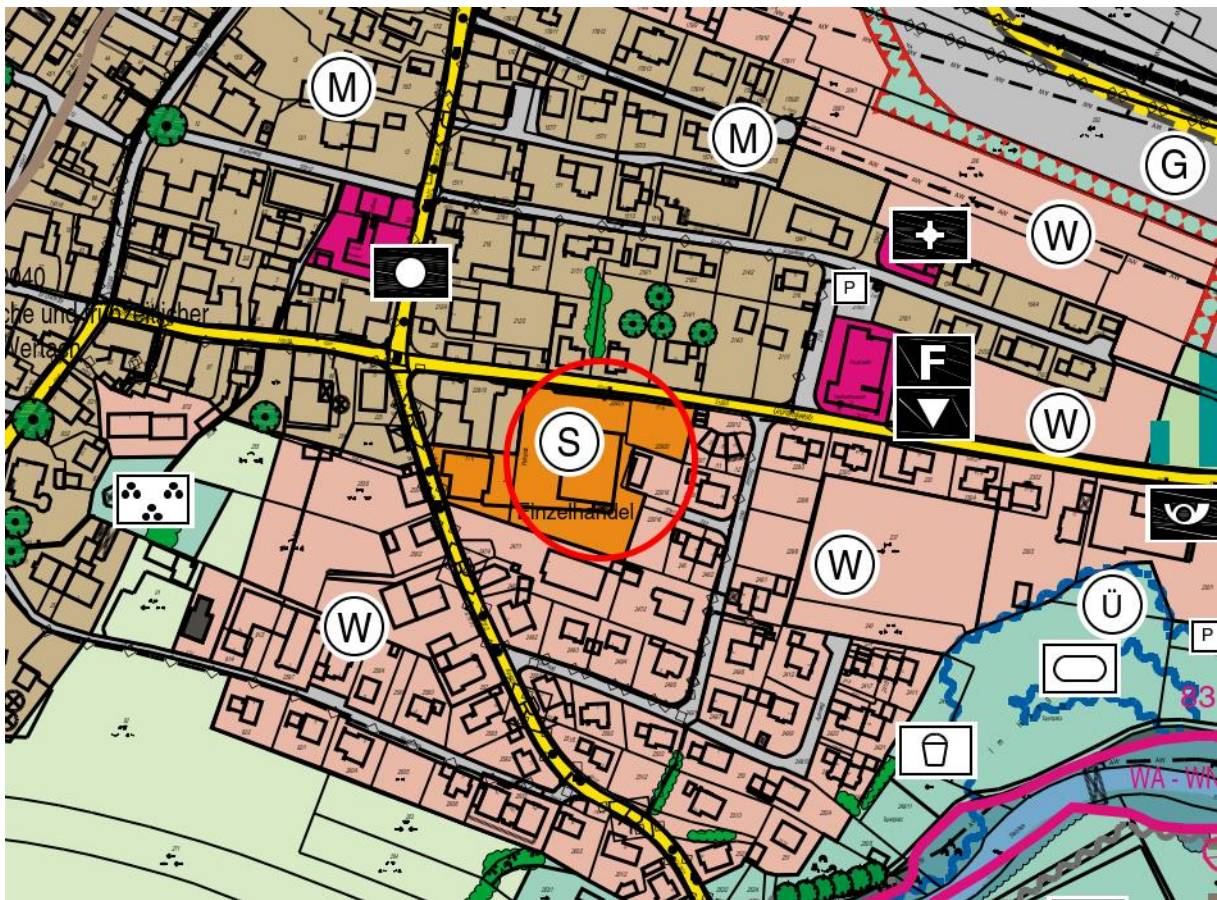


Abbildung 6: Auszug aus dem FNP von Markt Wertach

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan von Markt Wertach wird das Plangebiet als „Sondergebiet Einzelhandel (SO)“ (orange) gem. § 5 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der zugrundeliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ist weiterhin eine Nutzung durch den Einzelhandel vorgesehen. Zusätzlich wird ein Teil des bisherigen Sondergebietes als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Daher wird mit der vorliegenden Planung die Baufläche als „Sondergebiet Einzelhandel“ (SO) und „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. §13a, Abs. 2, Ziffer 2 BauGB im Nachgang berichtigt.

## 3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderung

### 3.1 Ziele

Im Zuge der geplanten Änderung soll eine bedarfsgerechte Erweiterung des Lebensmittelmarktes, sowie der Stellplätze für Mitarbeiter ermöglicht werden. Die Erweiterung dient hauptsächlich dazu die Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes zu vergrößern, sowie eine Elektro-Ladestation zu installieren. Eine Veränderung des Sortiments oder der Öffnungszeiten ist mit den Änderungen nicht verbunden. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll die Deckung des Bedarfs eines vergrößerten Angebotsvolumens ermöglichen und dazu beitragen, die Nahversorgung im Ort zu sichern. Die

Optimierung/Verbreiterung der Zufahrtssituation auf das Markt-Gelände soll der Verkehrssicherheit dienen.

Der Neubau des Mehrfamilienhauses, welches die dorf- und regionaltypische Baustruktur in den Grundzügen wahren und weiterentwickeln soll, soll Teil einer gesteuerten, qualitätvollen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung sein, welche dabei hilft, das Außenwachstum auf ein Minimum zu reduzieren. Dabei soll lebenswerter, zeitgemäßer und dennoch regionaltypischer Wohnraum geschaffen werden.

### **3.2 Anpassungen und Änderungen**

Da der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 stammt und sich ggf. die Rahmenbedingungen und Vorgaben verändert haben, entsprechen manche Festsetzungen und Hinweise daraus nicht mehr den heutigen Anforderungen. Darüber hinaus wurden einzelne Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung) sehr spezifisch in Bezug zur damals gegenwärtigen Bestandsbebauung festgesetzt. Aus diesem Grund wurden für die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“, deren Geltungsbereich eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung umfasst, einige Festsetzungen, Vorschriften und Hinweise neu aufgestellt. Für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ gelten weiterhin unverändert die rechtskräftigen Festsetzungen, Hinweise, sowie die jeweiligen Begründungen.

Bezüglich des Umfangs, der Art und des Inhalts der Festsetzungen wurden - dort wo möglich - die Grundzüge der vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen. Sie wurden inhaltlich unverändert übernommen und nur in den Bereichen, in denen zur Gewährleistung der oben genannten Zielsetzungen, Anpassungen erforderlich waren geändert, ergänzt oder formal/redaktionell angepasst.

Im nachfolgenden sind alle Festsetzungen und Bauvorschriften, welche im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung geändert bzw. angepasst wurden, aufgeführt und begründet.

(Für alle Festsetzungen und Vorschriften, die unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden, wird auf die entsprechende Begründung im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Grüntenseestraße II“ bzw. „1. Änderung BP an der Grüntenseestraße II“ verwiesen.)

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird in einem Punkten verändert:

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird im Nordosten zurückgenommen. Das Flurstück 229/20, welches in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Sondergebiet festgesetzt wurde und auf welchem eine Stellplatzumgrenzungslinie eingetragen ist, wird wieder – wie zuvor – als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf dieser Fläche (ca. 800 m<sup>2</sup>) soll innerhalb der neu gezeichneten Baugrenze zukünftig ein neues Mehrfamilienhaus errichtet werden. Gegenwärtig handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Die genannte Stellplatzumgrenzungslinie wird an dieser Stelle zurückgenommen. Die Fläche grenzt an bestehende Parkplatzflächen des Lebensmittelmarktes an, jedoch grenzen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Stellflächen des Sondergebietes an Wohnbauflächen an. Diese Nutzungsgrenze wird durch die Änderung zurück nach Westen verschoben. Konflikte sind dadurch

nicht zu erwarten. Etwaige Immissionsbelastungen (Lärm) wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung überprüft. Aus Sicht des Schallschutzes bestehen keine Bedenken. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden durch die geplanten Nutzungen nicht überschritten.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch den Neubau des Mehrfamilienhauses der Straßenzug der Grüntenseestraße deutlicher gefasst und die städtebauliche Lesbarkeit gewinnt mittels der neuen Raumkante an Klarheit. Zudem verringert sich die Wahrnehmung bzw. Einsehbarkeit in das Areal des Sondergebiets (Gebäude samt Freiflächen). In Verbindung mit der festgesetzten durchgängigen straßenbegleitenden Bepflanzung, sowie Baumpflanzungen entlang des nördlichen Bereichs des Sondergebietes an der Grüntenseestraße wird eine klare Zäsur zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Sondergebiets-Areal geschaffen, sowie die Raumkante des neu entstehenden Mehrfamilienhauses fortgeführt.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Der Anteil der bebaubaren Fläche wird dem Bedarf entsprechend verändert:

Das Nutzungsmaß wurde im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan über die konkrete Größe der Baufenster, sowie die Mindest- und Maximalhöhe der baulichen Anlagen (Wandhöhen und Dachneigungen) pro Baufeld definiert. Im Rahmen der 3. Änderung wurden diese gebäudespezifischen Festsetzungen ersetzt durch die Festsetzung einer relativen Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung definiert: im Allgemeinen Wohngebiet beträgt das Maß der baulichen Nutzung  $GRZ I = 0,4$  und im Sondergebiet „Einzelhandel“  $GRZ I = 0,8$ . Durch diese Festsetzung wird einerseits gewährleistet, dass die Versiegelung auf das zulässige Maß begrenzt wird, andererseits soll dadurch ermöglicht werden, dass die Baufenster und nicht auf das spezifische Bauvorhaben hin dargestellt und festgesetzt werden müssen, sondern größere Räume definiert werden können, um einen gewissen Spielraum für die tatsächliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten (ggf. auch im Rahmen von späteren Umnutzungen/Nachnutzungen). Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung, der geplanten Entwicklungen, sowie der baulichen Dichte der umgebenden Bebauung wird das Maß von 0,4 bzw. 0,8 als angepasst erachtet. Bei der Ermittlung des Überbauung-/ Versiegelungsgrades der Baugrundstücke können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Im Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl im Sinne der BauNVO § 19 überschritten werden. Dabei darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Für das festgesetzte Wohngebiet gilt, dass die festgesetzte  $GRZ I$  von 0,4 um 50% überschritten werden darf, um eine Tiefgarage mit ihrer Zufahrt, sowie Terrassen unterzubringen. Damit wird zwar die Grenze der  $GRZ$  von 0,4 gem. § 19 Abs 4 S.2 BauNVO überschritten. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage ist jedoch sinnvoll, da sie zu einem geordneten Erscheinungsbild der Grüntenseestraße beiträgt, indem sie ruhenden Verkehr entlang der Straße verhindert. Insofern dient auch die Überschreitungsregelung bis zu einer  $GRZ$  von maximal 0,6 der Ortsgestaltung.

---

### **Maximal zulässige Firsthöhe (FH) im Wohngebiet (WA)**

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m für Hauptgebäude im Wohngebiet (WA) festgesetzt, gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante im Bereich von Haupteingängen von Hauptgebäuden bis zum höchsten Punkt des Dachfirsts.

Die Außenwirkung der Bebauung wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das Umfeld entlang der „Grüntenseestraße“ ist durch eine lockere Mischbebauung aus Einzelhäusern, sowie vereinzelt landwirtschaftlichen Hofstellen mit zwei bis zu drei Vollgeschossen geprägt. Durch die Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudehöhen und -volumen entstehen.

### **Minimal und maximal zulässige Wandhöhen (WH) im Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO)**

Es werden für das Wohngebiet (WA), sowie für das Sondergebiet (SO) Minimal- und Maximalwerte für die zulässigen Wandhöhen (WH) festgesetzt, gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Bereich von Haupteingängen von Hauptgebäuden:

Für das Wohngebiet (WA) wird eine minimale WH von 6,5 m und eine maximale WH von 7,5 m festgesetzt.

Für das Sondergebiet (SO) wird eine minimale WH von 4,0 m und eine maximale WH von 5,0 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) bestimmen zusammen mit der zulässigen Dachneigung und -form im Wesentlichen die Form der erzeugten Kubatur. Die entsprechenden Festsetzungen für die Gebäudeerweiterung im Sondergebiet (SO) sollen eine Angleichung an die bestehende Bebauung erzielen. Die Festsetzungen für das Wohngebiet (WA) verfolgen das Ziel, eine mittlere traufseitige Höhe des straßensäumenden Gebäudes in Relation zur umgebenden Bebauung zu erzeugen. Auf diese Weise sollen annähernd gleiche Gebäudehöhen und -volumen entstehen.

### **Fertigfußbodenoberkante (FOK)**

Durch die Festsetzung einer FOK für die einzelnen Baufelder und der darin befindlichen Hauptgebäude sowie für die Tiefgarage als Höchstmaß soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das natürliche Bestandsgelände einfügen.

Damit soll ebenso vermieden werden, dass das Gelände stark modelliert oder aufgefüllt wird und Geländesprünge zu den benachbarten Grundstücken entstehen. Die zulässige Maximalhöhe der FOK bezieht sich jeweils auf den Hauptzugang der Gebäude sowie auf den Einfahrtbereich der Tiefgarage.

Zum Straßenraum hin kann so durch die Festsetzung eine harmonische und ruhige Höhenentwicklung erzielt werden.

Zur Gewährung eines gewissen planerischen Spielraumes kann – wo topographisch möglich - auf den in der Projektplanung ermittelten Höhenbezugspunkt ca. +0,5 m bzw. +0,3 m aufgeschlagen und dieser aufsummierte Wert als FOK herangezogen werden. Somit kann soweit erforderlich neben der städtebaulichen Wirkung auch eine Sicherung gegen eindringendes Oberflächenwasser gewährleistet werden.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darüber hinaus darauf zu achten, dass

anfallendes Niederschlagswasser und evtl. auftretendes Hangwasser der öffentlichen Verkehrsflächen abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke bzw. benachbarte Grundstücke fließen kann. Dies ist nach dem Stand der technischen Planung möglich.

### **3.2.3 Bauweise und Baugrenzen**

#### **Bauweise**

Durch Festsetzungen zur Bauweise soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass entlang der Ortsdurchfahrten das derzeitige Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur in seinen Grundzügen erhalten bleibt bzw. angepasst weiterentwickelt wird. Außerdem soll der Raumanspruch der gewerblichen Nutzung bedarfsgerecht gedeckt werden.

Im Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Wohnbebauung.

Für das Sondergebiet (SO) wird die abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgesetzt, dass die offene Bauweise gilt, aber Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, soweit es die festgelegten Baugrenzen zulassen. Dadurch soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch der gewerblichen Nutzung angepasste Bauweise ermöglicht werden.

Eine zu große Dimensionierung wird durch die festgesetzten Baufenster vermieden.

#### **Baulinie**

Gegenwärtig steht ein Hauptteil der Gebäude entlang der Südseite der „Grüntenseestraße“ traufständig in unmittelbarer Nähe zur Straße, wodurch der Straßenraum baulich gesäumt und geprägt wird. Aus diesem Grund soll im Falle von Neubauten gewährleistet werden, dass diese Orientierung am Straßenraum beibehalten wird und Hauptgebäude auch zukünftig entlang der Straße errichtet werden. Dadurch sollen die bestehende Homogenität und Ruhe im Erscheinungsbild beibehalten werden und Rücksprünge in der Bebauung vermieden werden.

Im Wohngebiet werden als nördliche und als westliche Begrenzung des Baufeldes zwei Baulinien festgesetzt:

Die Baulinie im Norden wird so festgesetzt, dass zum einen die städtebauliche Ordnung im Sinne einer klaren räumlichen Fassung entlang der „Grüntenseestraße“ gewahrt und gesichert wird, indem deutliche Rücksprünge vermieden werden, um auf diese Weise ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild zu fördern. Zum anderen wird dennoch ein minimales Abrücken vom Straßenraum ermöglicht, um die Wohn-/Lebensqualität im Anschluss an die Straße aufzuwerten.

Die nach Westen ausgerichtete Baulinie entlang der Giebelseite des neu geplanten Mehrfamilienhauses markiert die Raumkante zwischen Wohn- und Sondergebiet und trägt auf diese Weise zur städtebaulichen Lesbarkeit bei. Die Platzierung der Baulinie fasst das Areal des Einzelhandelsbetriebes von Osten her an der besonders markanten Stelle entlang der „Grüntenseestraße“.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,00 m zulässig, um einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudesituierung zu ermöglichen und gleichzeitig die Fassung des Raumes weiterhin zu sichern. Eine Ausnahme gilt für die Baulinie entlang der „Grüntenseestraße“, vor welcher im nördlich gelegenen Bereich ein gemeindliches Leitungsrecht verläuft. Die Baulinie darf an dieser Stelle nur im Rahmen der Zulässigkeit in Bezug auf das Leitungsrecht überschritten werden.

Das übergeordnete Ziel zur Schaffung einer Raumkante entlang des Straßenraums und einer Markierung im Übergang von Sonder- zu Wohngebiet ist dennoch gewährleistet.

### **Baugrenze**

Das Baufenster im Sondergebiet (SO) wird dem Bedarf entsprechend nach Süden erweitert. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch diese Änderung keine nennenswerten Auswirkungen. Die Erweiterung des Baufensters ist im rückwärtigen Gebäudebereich angesiedelt und hat daher keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild Wertachs.

Das Baufenster im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches / Wohngebiet (WA) wird neu erstellt. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich durch die Neuschaffung des Baufensters zwar eine deutliche Veränderung auf das Erscheinungsbild entlang der Grüntenseestraße, diese wirkt sich jedoch positiv auf die Definition der Raumkante entlang des Straßenzuges aus und betont diese klar. Zudem gliedert sich das Baufenster am Rande der bestehenden umgebenden Wohnbebauung in einer offensichtlichen Bebauungslücke ein und schließt diese.

### **Firstrichtung, zwingend**

Hinsichtlich der Firstrichtung für Hauptgebäude im Wohngebiet (WA) sollen im Wesentlichen die historisch gewachsenen Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Die gegenwärtig erkennbare Regelmäßigkeit in der Gebäudeanordnung, welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägt, soll auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Dies betrifft insbesondere den Straßenraum an der „Grüntenseestraße“, welcher vorwiegend von traufständigen Gebäuden gesäumt wird.

Innerhalb des Sondergebiets (SO) wird aufgrund der Vorgabe von Satteldächern keine Firstrichtung festgesetzt. Aufgrund der Lage im weniger gut einsehbaren rückwärtigen Bereich des Areals und des bereits bestehenden Satteldaches, an welches angebaut werden soll, ist dies an dieser Stelle unnötig.

### **Umgrenzungslinie Tiefgaragen (TG) und deren Einfahrten und Stellplätze (ST)**

Ein wichtiges Augenmerk wurde auf die Regelung von Stellplatzflächen/ (Tief-) Garagen gelegt:

**Stellplätze (ST):** Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze bzw. (Tief-) Garagen zulässig, um das Erscheinungsbild der Ortsmitte insbesondere entlang der Straßenräume nicht zu beeinträchtigen. Werden Stellplätze südöstlich des Lebensmittelmarktes eingeplant, so sind diese nur mit der Zweckbestimmung Mitarbeiterstellplätze zulässig.

**Tiefgarage (TG):** Angesichts des zu erwartenden Umfangs von ruhendem Verkehr infolge des Neubaus Mehrfamilienhaus, ist es ausdrücklich erwünscht, dass die erforderlichen Stellplätze im festgesetzten Wohngebiet (WA) unterirdisch in einer Tiefgarage hergestellt werden. Auf diese Weise wird entlang der Grüntenseestraße ein von ruhendem Verkehr uneingeschränkter Grünstreifen

ermöglicht. Die Fläche für die Tiefgarage ist in der Planzeichnung mit einer Umgrenzungslinie dargestellt. Diese befindet sich flächendeckend innerhalb des Baufenster von Flurnummer 229/20, sowie darüber hinaus auch außerhalb des Baufensters bis zur östlichen Flurstücksgrenze. Durch die Lage unterhalb des Hauptgebäudes soll sich die Tiefgarage unterordnen und nicht zu viel zusätzliche Fläche versiegeln. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ zulässig. Diese befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs und wird über die bestehende „Grüntenseestraße“ von Norden erschlossen.

#### **Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagengebäude bzw. Carports nur innerhalb der Umgrenzungslinie für Garagen (GA). Auf diese Weise kann ein geordnetes Erscheinungsbild der Ortsmitte insbesondere entlang der Straßenräume gesichert werden.

### **3.2.4 Erschließung und Verkehrsflächen**

#### **Erschließung**

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung nicht wesentlich verändert. Der Geltungsbereich liegt im vollständig erschlossenen Ortsbereich der Marktgemeinde Wertach. Über die „Grüntenseestraße“ sind alle Grundstücke erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die „Grüntenseestraße“ von Norden aus, von wo aus die B310 in circa 2 km erreicht werden kann. Durch die Ausweisung als Wohngebiet und die Festsetzung der Tiefgarage wird eine weitere Anbindung an die Straße geschaffen. Die Anbindung bzw. Einfahrt zum Sondergebiet mit seinen Stellplatzflächen wird per Festsetzung verbreitert, um eine höhere Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

#### **Bereiche für Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen**

Es wird ein Bereich für Ein- und Ausfahrten zu Parkflächen und Tiefgaragen festgesetzt, welcher in der Lage geringfügig variabel ist. Im Zuge der Baugenehmigung muss nachgewiesen werden, dass die im Plan verzeichneten Sichtdreiecke funktionieren.

#### **Bestehende öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Gehweg**

Im nördlichen Geltungsbereich, zwischen Baugrundstücken und „Grüntenseestraße“ wird ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche als Gehweg festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der Sicherung des Erhalts des bestehenden Gehwegs und zum anderen der Minimierung des Gefahrenpotentials an der Schnittstelle von „Grüntenseestraße“ und Sondergebiets-Areal, sowie zur gegenseitigen Abgrenzung.

#### **Bestehende öffentliche Verkehrsfläche, zu erhalten**

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche soll erhalten bleiben und als Zuwegung zu dem Stadl auf Flurnummer 229/18 dienen.

#### **Verkehrsgrün**

Um die Zuwegung zur Flurnummer 229/18 stirnseitig zu schließen, wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

### 3.2.5 Grünordnung

#### **Grünordnung im Sondergebiet (SO):**

Nachdem das Areal des Einzelhandelbetriebes an einer zentralen innerörtlichen Erschließungsstraße (Grüntenseestraße), sowie in unmittelbarer Nähe zum Altort liegt, soll die Durchgrünung vorrangig der optischen und gestalterischen Aufwertung, sowie im Sinne einer dorfgerechten Einfriedung der Integration in die umgebende Siedlungsstruktur dienen. Vor diesem Hintergrund werden straßenbegleitende Baumpflanzungen, sowie auch Baumpflanzungen im Innenbereich des Sondergebiet-Areals zwischen den Stellplatzflächen festgesetzt.

Es sind zwei Baumarten zur Auswahl festgesetzt, welche herangezogen werden, da sie einerseits heimische Baumarten sind, die andererseits insgesamt anspruchslos und robust, windresistent, frosthart und hitzeverträglich, sowie laubhaftend sind. Mit ihrer schmalen Wuchsform und den anderen genannten Eigenschaften sind die Arten sehr gut für die Bepflanzung von/entlang Verkehrs- und Parkplatzflächen geeignet (geringer Pflege-/Schnittaufwand, keine tropfenden Blüten, Früchte etc.).

- *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' / Pyramiden-Hainbuche 'Frans Fontaine'
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' / Säulen-Stieleiche

Es werden außerdem durchgängige Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün zwischen Straßenraum und Einzelhandelsgelände, sowie zwischen Parkplatzreihen“ festgesetzt. Die Grünstreifen sind mit heimischen (Klein-) Sträuchern und Gehölzen aus der Liste mit Pflanzgeboten (gem. Kap. 1.5 / Grünfläche mit Zweckbestimmung und Pflanzgebot: Abstandsfläche/ Straßenbegleitgrün/ Parkplätzeengrünung) zu bepflanzen. Die in der Liste genannten Pflanzen wurden aufgrund von Eigenschaften wie z. B. Stadtklima- und Standortkompatibilität, Frostunempfindlichkeit, Robustheit, Schnittverträglichkeit und Wuchshöhe ausgewählt.

Die Anzahl der im Plan verzeichneten Bäume ist zu übernehmen und die Gehölze und Stauden sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Lage für die Baumpflanzungen, sowie für die Grünstreifen ist insofern geringfügig variabel als es einen gewissen Spielraum für die Lage der Stellplätze innerhalb des Sondergebiet-Areals gibt und die Anlage der Grünstruktur in Anlehnung an die Anordnung der Stellplätze erfolgen soll.

Darüber hinaus soll durch die Grünstruktur eine klare und möglichst durchgängige Zäsur zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und dem öffentlichen Straßenraum (Gehweg) geschaffen, sowie eine räumliche Eingliederung der Stellplatzflächen in die Umgebung erzielt werden, welche gleichzeitig als Element der Verdunstungskühlung und Beschattung fungiert.

#### **Grünordnung im Wohngebiet (WA):**

Die extensive und naturnahe Gestaltung von privaten Gartenflächen dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Insgesamt soll die ökologische Durchlässigkeit auch im Plangebiet (WA) gegeben sein und innerörtliche Lebensräume und Rückzugsbereiche für heimische Arten geschaffen bzw. erhalten werden. Dem wird auch durch durchlässige Einfriedungen (Unterkriechschutz) gerecht.

---

Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

**Baumpflanzung (WA), Lage variabel:** Zur Gewährleistung einer Durchgrünung der Hof- und Gartenflächen wird die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzempfehlung aus Kap. 3.5) festgesetzt. Der Pflanzstandort ist nicht festgelegt, es geht maßgeblich darum, im Plangebiet trotz der Nachverdichtung eine angemessene Begrünung mit heimischen Bäumen und Gehölzen zu erhalten und zu entwickeln.

**Private Grünfläche entlang Grüntenseestraße:** Nördlich des neuen Mehrfamilienhauses wird ein Grünstreifen festgesetzt, welcher entlang des Gehweges geführt werden soll und als Abgrenzung und klare Zäsur zum Straßenraum dienen soll.

### 3.2.6 Leitungsrecht

#### Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Flächen

Im Zuge der 3. Änderung wird eine Anpassung zum Leitungsrecht vorgenommen. Nach wie vor müssen Flächen beidseitig der verzeichneten Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle bzw. Nahwärmeleitungen und anderer verzeichneter Sparten der Marktgemeinde Wertach freigehalten werden („Leitungsrechtzone“). Gehölz- und Baumpflanzungen, Überbauungen jeglicher Art, sowie die Einrichtung von Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind unzulässig. Beidseitig der Leitung wird daher ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m festgesetzt. Die Regelung zu Dauerstellplätzen im Bereich des Leitungsrechts wird insofern angepasst, als Stellplätze für Mitarbeiter im Bereich des Leitungsrechts dann zulässig sind, wenn sie sich im südöstlichen Geltungsbereich befinden und die Fläche unbefestigt bleibt, wodurch ein Konflikt mit dem Leitungsrecht umgangen wird.

### 3.2.7 Lärmemissionen/ -immissionen

Im Rahmen der geplanten Erweiterungsvorhaben des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (em Plan, 17.09.2023), um zu überprüfen, ob im Zuge des geplanten Vorhabens, die Erfordernisse des Lärmschutzes eingehalten werden können bzw. welche Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes erforderlich sind. Vorbelastungen sowie das mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde im Fachgutachten mitberücksichtigt. Nachfolgend ein Auszug zur finalen Beurteilung durch den Fachgutachter:

„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung war die Realisierung der Neubau der Netto-Filiale vor dem Hintergrund der Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach den Kriterien der TA Lärm zu prüfen.

Anhand von einschlägigen Literaturangaben sowie Richtlinien wurde eine Emissionsprognose für alle maßgebenden Schallquellen erstellt und eine Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 an insgesamt neun maßgeblichen Immissionsorten durchgeführt. Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm unter Berücksichtigung des absehbaren Betriebskonzepts und des teileingehausten Anlieferbereichs eingehalten

werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen jeweils unter den zulässigen Immissionsrichtwerten.

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Jedoch sind ergänzend zur Teileinhausung, vgl Kap. 6.2, Regelungen, die Betriebsabläufe betreffen zu berücksichtigen:

- der Parkplatz kann zur Nachtzeit in der Spanne von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht genutzt werden
- Lieferverkehre sind ausnahmslos in der Tagzeit zwischen 6:00 bis 20:00 Uhr abzuwickeln
- die Schalleistung raumluftechnischer Anlagenkomponenten darf 75 dB(A) am Tag und 70 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten; soweit Abweichungen, auch die Lage betreffend vorgesehen sind, wären die Einhaltung der Anforderungen im Sinne der TA Lärm zu prüfen

Eine Prüfung etwaiger verkehrslenkender Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben resultierenden Verkehr wird vorliegend nicht erforderlich.“

### **3.2.8 Dachgestaltung**

#### **Dachform und -neigung**

Der Altort wird bislang von einer sehr homogenen und ruhigen Dachlandschaft geprägt. Regionaltypisch und ortsbildprägend sind Satteldächer. Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird daher überwiegend die Dachform „Satteldach“ festgesetzt. Dies greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf.

Nachdem in der näheren Umgebung vorwiegend mäßig geneigte vorzufinden sind, wird für das neue Mehrfamilienhaus eine Dachneigung von 20 bis 35 Grad zugelassen. Die Dachneigung für das Gebäude wird in Anlehnung an die umgebenden Bestandsgebäude festgesetzt. Im Bereich der Traufe sind auch Abweichungen für Aufschieblinge zulässig. Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht neben der Integration in die Umgebungsbebauung dennoch ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Für den Anbau an das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes wird die ursprüngliche Festsetzung einer Dachneigung von 15-30 Grad beibehalten, wodurch eine Erweiterung des Marktes in gleicher Dachneigung ermöglicht wird.

Die Festsetzungen entsprechen somit auch den regionaltypischen Dachneigungen, welche hier vorwiegend flachgeneigt (Allgäuer Bauweise, Pfettendachstühle) sind. Auch wenn in Sonderbauten bzw. Funktionsgebäuden im Bestand vereinzelt im Dorf andere Dachformen vorhanden sind, wird das wesentliche Erscheinungsbild und die Charakteristik des Siedlungsbildes durch die bäuerlichen Hofstellen mit dem typischen Satteldach geprägt.

#### **Dacheindeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden in Anlehnung an die Dächer der Umgebung und der

Region nur Dachziegel in einheitlich roten oder rotbraunen und matten Tönen zugelassen –bei Anbauten auch abweichende Bedachungen (Glas, Blech, Dachbegrünungen).

Flachdächer von Nebengebäuden sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen um zum einen ökologische Aspekte wie Retentionsfläche zu erzeugen und Artenvielfalt zu fördern und zum anderen einen attraktiven, „grünen“ Aufenthaltsort mitten in bebauter Umgebung zu schaffen.

Für mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten sind auch Pultdächer bis 40° Dachneigung oder Flachdächer zulässig, da diese in den rückwärtigen Bereichen und durch ihre kleineren Kubaturen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

### **Dachaufbauten**

Nachdem die Baugrundstücke – aufgrund der Lage und der Situierung - von allen Seiten her gut einsehbar ist, wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll.

Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Hier wird darauf geachtet, dass die Wiederkehre/Dachaufbauten untergeordnet wahrnehmbar sind und einen Mindestabstand von Trauf/Giebel und First aufweisen. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll durch diese Regulierungen weiterhin möglich sein. Es wird jedoch durch einen Hinweis zu energieeffizienter Bauweise auf die diesbezüglichen Nachteile von Gauben, Nischen etc. verwiesen.

## **3.2.9 Weitere örtliche Bauvorschriften**

### **Solartechnische Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind explizit erwünscht. Sie sollen sich jedoch auch städtebaulich harmonisch in das Gesamtgefüge eingliedern und dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Hierbei sind die festgesetzten Mindestabstände einzuhalten. Eine Aufständigung ist unzulässig.

### **Fassaden**

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich regionaltypische Baustoffe wie Holz und Verputz zulässig. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

Die Verwendung von Putz und Holz zur Fassadengestaltung verleiht dem Gebiet einen regionalen, dörflichen Charakter und lässt die Neubauten weniger fremd erscheinen. Die Vielfalt an Gestaltung, Struktur und Anordnung lässt dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum für eine individuelle und moderne Fassadengestaltung.

Die Fassadenfarbe wird ebenfalls reglementiert. Es sind ausschließlich helle und matte Farbtöne zulässig, welche der im Bestand angewandten Farbgebung und dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen und mit Holzverkleidung harmonisieren. Ausreißer insbesondere hinsichtlich

Farbgestaltung (zu grelle, farbige Farben) sollen vermieden werden, vielmehr sollen die an den unterschiedlichen Gebäuden aufgetragenen Farben als einheitlich wahrgenommen werden.

### **Anzahl der Stellplätze**

Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstücks zu erstellen. Ansonsten bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in V. mit § 20 GaStellV. Insbesondere innerorts und entlang des öffentlichen Straßenraums sollen Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge vermeiden werden.

### **Einfriedungen und Stützmauern**

Der Straßenraum wird wesentlich geprägt durch Einfriedungen. Daher ist es übergeordnetes Ziel, dass Einfriedungen untergeordnet und standortgerecht sind. Aus diesem Grund wird die Höhe so reguliert, dass ein „Darüberschauen“ gewährleistet ist und somit auch die Kommunikation im Dorf untereinander und das soziale Miteinander begünstigt wird. Ferner sollen die Einfriedungen in dorfge-rechter Ausführung (Holz/Metallzaun/heimische Gehölzhecken) errichtet werden. Im Bereich des Straßenraums werden Einfriedungen auf eine Höhe von 1,2 m begrenzt.

Zu Gunsten der Sicherheit des Straßenverkehrs dürfen Einfriedungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und der Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Erschließung muss gewährleistet sein. Somit ist auch im Winter eine Schneeablagerung in diesen Bereichen möglich.

Die Vorgaben zur Art der Einfriedungen fördern die Durchgrünung mit heimischen Hecken und ermöglichen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nicht zulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her unerlässlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m.

Einfriedungen im Sondergebiet sind unzulässig.

### **Genehmigungsverfahren**

Alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben sind vom Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen. Greift bei anderen Bauvorhaben die Genehmigungsfreistellung, kann die Gemeinde innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erklären, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wurde geringfügig geändert. Im Wesentlichen wird die Festsetzung der 1. Änderung für jenen Teil des Geltungsbereiches zurückgenommen, welcher in der 3. Änderung vom Sonder- zum Wohngebiet umgelegt wird. Im Wohngebiet spricht der Gebietscharakter für eine Unzulässigkeit von Werbeanlagen. Darüber hinaus werden für das Sondergebiet die Festsetzungen aus der 1. Änderung übernommen. Darin wurden die Festsetzungen so getroffen, dass die Werbeanlagen einerseits ihren Zweck erfüllen, andererseits das städtebauliche Erscheinungsbild der näheren Umgebung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Werbeanlagen sollen, aufgrund der gut einsehbaren Lage im Umfeld des Ortskernbereiches auf ein Minimum reduziert werden.

---

## 4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sowie in einem umliegenden Radius von ca. 380 m finden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

## 5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

## 6 Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur, Landschaftsschutz), Biotope, Naturdenkmäler o.ä..

## 7 Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und Umweltbelange

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§13a, Abs. 2 Satz 1 i.V. mit §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Der Geltungsbereich umfasst größtenteils überbaute/ versiegelte Bereiche. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen und Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schutzgüter sind also nicht tangiert und eine Schutzbetrachtung entsprechend als nicht notwendig angesehen.

## 8 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Marktgemeinde Wertach sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

**Abfallentsorgung:** Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempfen (ZAK).

**Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:** Der Anschluss der Sonder- und Wohngebietsflächen ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen abzustimmen.

**Wasserversorgung:** Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.



## 9 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	98 m <sup>2</sup>	1,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg	199 m <sup>2</sup>	2,9 %
Fläche Sondergebiet (SO)  Darin enthaltene Grünflächen: - Straßenrandeingrünung - Parkplatzeingrünung	5.743 m <sup>2</sup>	83,6 %
Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA)  Darin enthaltene Grünflächen: - Straßenrandeingrünung	828 m <sup>2</sup>	12,1 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>6.867 m<sup>2</sup> = 0,69 ha</b>	<b>100 %</b>