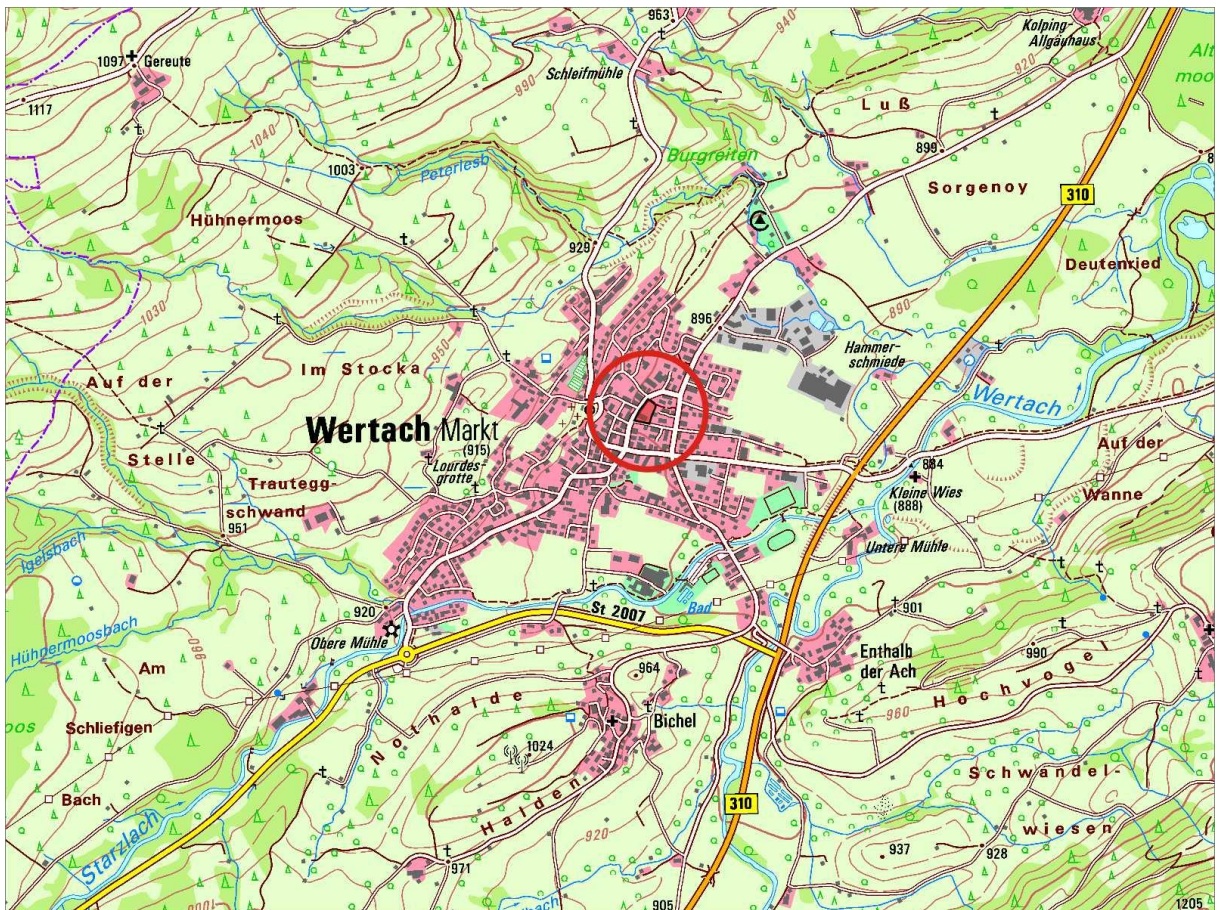


Markt Wertach

Bebauungsplan mit Grünordnung "Neue Ortsmitte"

Verfahren nach §13a BauGB



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Neue Ortsmitte" gem. § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach

Telefon: 08365 7021-99

Telefax: 08365 7021-21

E-Mail: info@wertach.de

Web: 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

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 05.10.2023



Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.3	Bauweise und Baugrenzen	11
2.4	Verkehrsflächen	12
2.5	Grünordnung	13
2.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	17
3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung	19
3.1	Dachgestaltung	19
3.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	20
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	23
4.1	Planzeichen	23
4.2	Sonstige Hinweise	23
B	Begründung	29
1	Anlass der Planung	29
1.1	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	30
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	30
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	30
2.2	Regionalplan der Region Allgäu	33
2.3	Flächennutzungsplan von Markt Wertach	35
3	Plangebiet	36
3.1	Lage, Größe, Nutzung	36
3.2	Erschließung	37
3.3	Bau- und Bodendenkmäler	38
3.4	Altlasten	39
3.5	Sonstige Schutzgebiete	39
4	Zielsetzungen und Konzept	39
4.1	Städtebauliche Ziele	39
4.2	Städtebauliches Konzept	41
5	Festsetzungskonzept	41

5.1	Art der baulichen Nutzung	41
5.2	Maß der baulichen Nutzung	42
5.3	Bauweise und Baugrenzen	44
5.4	Verkehrsflächen	47
5.5	Grünordnung	47
5.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	49
6	Örtliche Bauvorschriften	49
6.1	Dachgestaltung	49
6.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	51
7	Lärmemissionen/ -immissionen	54
8	Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	55
9	Naturschutzfachliche Belange	55
10	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	59
11	Flächenkennzahlen	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Strukturkarte LEP Bayern	30
Abbildung 2: Auszug aus der REP-Karte 1 „Raumstruktur“, unmaßstäblich	33
Abbildung 3: Auszug aus der REP-Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, unmaßstäblich	33
Abbildung 4: Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, unmaßstäblich	33
Abbildung 5: Auszug aus dem FNP von Markt Wertach	35
Abbildung 6: Geltungsbereich BP "Neue Ortsmitte" mit Luftbild	36
Abbildung 7: Blick von Südwesten auf bestehendes Gaststättengebäude und Marktstraße	37
Abbildung 8: Blick von Norden auf Bestandsgebäude und Marktstraße	37
Abbildung 9: Blick von Osten: Kramerweg und südwestliche Ecke Dorfplatz mit Bestandsbäumen	37
Abbildung 10: Blick von Norden: südwestliche Ecke Dorfplatz mit Bestandsbäumen	37
Abbildung 11: Darstellung Bau- und Bodendenkmäler	38
Abbildung 12: Darstellung Stellplatzpotential außerhalb des Geltungsbereiches	52

A SATZUNG

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 Gemeinderat der Marktgemeinde Wertach den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in öffentlicher Sitzung am 05.10.2023 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung „Neue Ortsmitte“ ist zweigeteilt in einen qualifizierten und einen einfachen Bebauungsplan. Die Umgriffe gestalten sich wie im Folgenden: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Neue Ortsmitte“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Dabei umfasst der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans die Flurgrundstücke mit den Flurnummern 12; 15 und 15/3; sowie Teilflächen der Flurgrundstücke mit den Flurnummern 150/44; 150/33 und 150/12 der Gemarkung des Marktes Wertach und hat eine Größe von ca. 0,44 ha. Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist weiträumiger und umfasst eine Fläche von 2,27 ha und die Flurgrundstücke mit den Flurnummern 13; 13/1; 13/2; 15/2; 15/4; 15/5; 16; 17; 17/2; 18; 25; 26; 27; 35; 37; 37/2; 38; 40; 41; 42; 43; 44; 150/34; 150/48; 176/9 und 164; sowie Teile der Flurnummern 150/12; 150/44 und 150/33 der Gemarkung der Marktgemeinde Wertach.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 05.10.2023

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 05.10.2023

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Satzung | Präambel

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) 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 der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 61), und der Zeichnung in der Fassung vom 05.10.2023 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 05.10.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Wertach, den 28.11.2023
Bgm. Gertrud Knoll



In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.12.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Wertach, den 01.12.2023
Bgm. Gertrud Knoll



2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“

(s. Planzeichnung)



Räumlicher Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

MD 1

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

MD 2

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Personen, die diesen Nutzungen/ Einrichtungen zugeordnet sind zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

hier: GRZ = 0,6

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird; sowie durch versiegelte Plätze bis maximal 50 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche können Stellplätze in wasserundurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

FH = max. 10,0 m

Zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m

hier:

Abschnitt I: 10 m

Abschnitt II: 15 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoss im Bereich des Haupteingangs von Hauptgebäuden bis Oberkante Dachhaut am First.

(s. Planzeichnung)

WH = max. 6,5 m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

Hier:

Abschnitt I: max. 6,5 m

Abschnitt II: max. 12,5 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO, gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

In Metern gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Bereich des Haupteingangs von Hauptgebäuden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

Sofern zulässige Dachaufbauten oder Zwerchhäuser an der Wandoberkante anschließen, erhöht sich die maximal zulässige Wandhöhe an diesen Stellen jeweils um 1,5 m.

(s. Planzeichnung)

FOK =
899,30 m
ü. NHN

Maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude (FOK)

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier:

Abschnitt I und Abschnitt II: 899,30 m ü. NHN

Die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante gilt jeweils für den Bereich des Haupteingangs der Hauptgebäude und darf maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in Meter ü. NN betragen.

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise (a)

gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Baulinie

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

Die Baukörper der Gebäude in den Abschnitten I und II sind entlang der Baulinie zu errichten. Ein geringfügiges Vor- oder zurückspringen bis max. 1,0 m ist zulässig. Die Gebäudeflucht

Entlang der Baulinien dürfen nur Hauptgebäude errichtet werden.

(s. Planzeichnung)



Baugrenze

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

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen und Stellplätze

§§ 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und (Ab-)Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenze zulässig.



Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu $\pm 5^\circ$ gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Nebenanlagen können auch quer (90° -Winkel) zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

(s. Nutzungsschablone in der 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 und Zufahrten

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

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Umgrenzungslinie für Stellplätze sind auch genehmigungsfreie bauliche Nebenanlagen zum Sammeln von Müll zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsregelung gemäß der jeweils aktuellen Fassung der BayBO

2.4 Verkehrsflächen



Bestehende öffentliche Verkehrsfläche, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art

(s. Planzeichnung)



Bestehende öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Gehweg, zu erhalten bzw. anzupassen, nicht lagegenau

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art und in einer Breite von 2,5 m

(s. Planzeichnung)



Zufahrten allgemein, sowie Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage zulässig.
(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Ortsbildprägende bzw. straßenraumbegleitende Gehölzbestände sind zu erhalten. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sind einzuhalten.

Hier: Zwei Kastanienbäume (*Aesculus hippocastanum*) und ein Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Bei notwendiger Rodung (etwa bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum mit Pflanzgebot

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die Eingrünung des Dorfplatzes, sowie den anderen Teilen des Geltungsbereichs ist für die unterschiedlichen im Plan vorgegebenen Bäume jeweils aus den folgenden Listen (alphabetische Anordnung) auszuwählen:



Dorflinde – Lage variabel

Es ist ein Baum/ Hochstamm mit Mindeststammumfang 30/35 zu pflanzen:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

(s. Planzeichnung)



Schattenspendender Baum Gastronomie – Lage variabel

Es ist ein Baum/ Hochstamm mit Mindeststammumfang 25/30 zu pflanzen:

- Rote Rosskastanie (*Aesculus x carnea* ‚Briottii‘)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Kulturbirne ‚Beach Hill‘ (*Pyrus communis* ‚Beach Hill‘)

(s. Planzeichnung)

**Parkplatzeingrünung – lagegenau**

Es sind zwei Bäume/ Hochstämme mit Mindeststammumfang 20/25 zu pflanzen:

- Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Pyramiden-Hainbuche 'Frans Fontaine' (Carpinus betulus 'Frans Fontaine')
- Säulen-Buche (Fagus sylvatica 'Dawyck')
- Säulen-Stieleiche (Quercus robur 'Fastigiata Koster')

(s. Planzeichnung)

**Hecke - lagegenau**

Es sind vier Heckenpflanzen (2xv. mit 100-125) pro Laufmeter entlang der im Plan verzeichneten Strecke zu pflanzen:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel (Ligustrum vulgare)

(s. Planzeichnung)

Bzgl. der Bepflanzungen sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018). Im Bereich etwaiger Notausgänge darf die Hecke unterbrochen werden, falls es die benötigten Mindestmaße für Notausgangsbereiche erfordern.

Unterhalb von neu zu pflanzenden Bäumen und Heckenpflanzungen, ist die Fläche als wasserdurchlässige Grünfläche anzulegen.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**Staudenbeet-
flächen/
versickerungs-
fähige
Grünflächen**

**Beetflächen bzw. versickerungsfähige Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung im Geltungsbereich:
Eingrünung mit Pflanzgebot – Lage variabel**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind Beetflächen bzw. versickerungsfähige Grünflächen von mindestens 200 m² anzulegen. Davon sollen sich ca. 120 m² im Bereich des Dorfplatzes befinden. Die Flächen sollen vorrangig mit standortgerechten Staudenmischpflanzungen (z.B. Bund deutscher Staudengärtner) und oder als Blühwiese (extensiv) mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiet 17 mit hohem Anteil an Kräutern und Leguminosen angelegt werden.

Nachfolgend eine ergänzende Auswahl an Stauden und Sträuchern.

Strauchartige:

- Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) _ sonnig-absonnig _ 200-350cm
- HundsRose (*Rosa canina*) _ sonnig _ 100-150cm
- Glanz-Rose (*Rosa nitida*) _ sonnig _ 50-80cm
- Bibernelle-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) _ sonnig _ 50-100cm

Heimische Wildstauden:

- Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) _ sonnig _ 30-60cm
- Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla xanthochlora*) _ sonnig _ 30-50cm
- Alpen-Mannstreu (*Eryngium alpinum*) _ sonnig _ 40-70cm
- Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*) _ sonnig _ 60cm
- Storchschnabel (*Geranium sanguineum*) _ sonnig _ 30-40cm
- Nachtviole (*Hesperis matronalis*) _ sonnig bis halbschattig _ 60-70cm
- Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) _ sonnig _ 30-70cm
- Taglilie (*Emmercallis Wildarten*) _ sonnig _ 100-120cm
- Schneemarbel (*Luzula nivea*) _ halbschattig-schattig _ 20-40cm
- Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*) _ sonnig _ 40-60cm
- Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*) _ sonnig _ 50-60cm
- Rotkelchige Nachtkerze (*Oenothera glazioviana*) _ sonnig _ 50-120cm
- Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*) _ sonnig _ 25-40cm
- Jakobsleiter, Himmelsleiter (*Polemonium caeruleum*) _ sonnig-halbschattig _ 60-80cm
- Weiße Jakobsleiter, Himmelsleiter (*Polemonium caeruleum 'Album'*) _ sonnig-halbschattig _ 60-80cm
- Echtes Eisenkraut (*Verbena officinalis*) _ sonnig _ 40-60cm
- Woll-Ziest (*Stachys grandiflora*) _ sonnig _ 50-60cm

Heimische Schattenstauden:

- Alpen-Elfenblume (*Epimedium alpinum*) _ halbschattig-schattig _ 30-40cm
- Zweiblättriges Schattenblümchen (*Maianthemum bifolium*) _ halbschattig-schattig _ 10-15cm

- Kleines Immergrün (Vinca minor) _ halbschattig-schattig _ 10-15cm
- Großblättriges Immergrün (Vinca major) _ halbschattig-schattig _ 25-35cm

Zwiebeln:

- Kugel-Lauch (Allium sphaerocephalon)
- Zierlauch (Allium stipitatum 'Mount Everest')
- Schachbrettblume (Fritillaria meleagris (Mischung))
- Zahn Lilie, Forellenlilie (Erythronium pagoda)
- Tulpe in Sorten (Tulipa)
- Narzisse in Sorten (Narcissus)

Gräser:

- Berg-Reitgras (Calamagrostis varia) _ sonnig-halbschattig _ 80-100cm
- Moor-Pfeifengras (Molinia caerulea) _ sonnig-halbschattig _ 40-80cm

Zusammenhängende Schotterbeetflächen sind unzulässig.

Öffentlich gewidmeter Platz mit Freisitz für Außenbewirtschaftung



Freifläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Dorfplatz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Gestaltung der Platzfläche entsprechend ihrer Funktion als öffentlicher Dorfplatz, auf welchem sich zudem ein gastronomischer Außenbereich befindet, soll in Anlehnung an die im Plan dargestellte Gliederung und Platzierung von Maibaum und Baumplanungen erfolgen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Baumplanung, sowie der Maibaum sind in Anzahl und ungefährender Lage bei der Platzgestaltung zu integrieren. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß den Geboten aus Kap. 2.5 zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenzen“).

Die Platzfläche muss in ihrer Beschaffenheit und bezüglich ihrer Erschließung den Anforderungen an die Barrierefreiheit genügen.

(s. Planzeichnung)

Lichtemissionen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

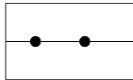
Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet

ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.

Ein Anstrahlen der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet ist unzulässig.

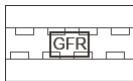
2.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung zwischen Abschnitt I und II

§ 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 BauGB

(s. Planzeichnung)



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht (GFR) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit des benachbarten Grundstücks und Gebäudes auf einer Breite von 3,5 m.

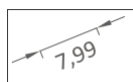
Es ist dauerhaft ein zugänglicher Weg zu erhalten und von Hindernissen, Bepflanzungen, baulichen Anlagen etc. freizuhalten.

Hinweis:

Dieses Geh- und Fahrrecht kann nicht durch den Bebauungsplan begründet werden. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten Privater ist im Grundbuch einzutragen.

(s. Planzeichnung)



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Bodenversiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser ist gemäß §55 Abs. 2 WHG soweit als möglich vor Ort zu versickern und über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten.

Sollte die dezentrale Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser zentral erfasst, ggf. behandelt und in die kommunale Kanalisation eingeleitet werden.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, die Regelungen der 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.

Grundwasserschutz

§ 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 Niederspannungsleitungen

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.

Immissionschutz



Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans ist zum Schutz der Nachbarschaft aus den Parkgeräuschen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über dem Geländeniveau der Parkflächen vorzusehen.

Der erforderliche Umfang ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Schallschutzwand muss über ein Einfügungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen.

(s. Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

3.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachform:

hier: Satteldach (SD)

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

Für Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.

Hauptgebäude müssen einen Dachüberstand aufweisen von:

- traufseitig mindestens 1,0 m
- giebelseitig mindestens 0,4 m

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

Untergeordnete Nebenbauten, welche nicht direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen wie das Hauptgebäude.

Mit den Hauptgebäuden direkt verbundene Anbauten oder Verbindungsbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m (FOK- höchster Punkt Attika) können eine vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Flachdach

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
20-25°

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude:

Hier: 20° bis 25°

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

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe

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

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich rot- oder rotbraunfarbenen matten Tönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

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

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/ Zwerchhäuser	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Zwerchhäuser (quer zur Hauptfirstrichtung aufgeschobener Dachaufbau, welcher an die Außenwand eines Gebäudes anschließt) sind mit Flach- oder Schleppdach unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Max. Breite (Außenkante Außenwand): Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen: max. 4,0 m – Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 3,0 m – Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m – Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m <p>Die traufseitige Wandhöhe von Zwerchhäusern, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand der Zwerchhäuser mit der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.</p> <p>Gauben und Wiederkehre sind unzulässig.</p>
Solar-technische Anlagen	<p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen der Hauptgebäude und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständereien sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.</p>

3.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

Fassaden	<p>Außenwände von Hauptgebäuden sind in Abschnitt I im oberen Bereich in Holzverkleidung auszuführen, bis zu einer Höhe von 4 m ab der Fertigfußbodenoberkante gemessen ist die Fassade als Putzfassade herzustellen.</p> <p>Außenwände von Hauptgebäuden sind in Abschnitt II an den Stirnseiten vollständig mit Holzelementen zu verkleiden, ausgenommen ist der Erdgeschossbereich, welcher als Putzfassade ausgeführt werden kann ist. Die Traufseiten sind außerhalb der Fenster und Flächen denen Balkone vorgelagert sind An den Langseiten dürfen im Bereich etwaiger Balkone Teile der Fassade als Putzfassade ausgeführt werden. Ausgenommen ist jeweils der Erdgeschossbereich, welcher als Putzfassade ausgeführt werden kann ist.</p>
-----------------	--

Für verputzte Fassaden sind ausschließlich Weiß-Töne oder Pastell-Farben für verputzte Oberflächen von Fassaden sind zulässig. Der Weißanteil der Farben muss hierbei mind. 70% betragen.

Das Holz für die Fassadenverkleidung muss aus nur einer Holzart sein, darüber hinaus in den Abschnitten I und II von der gleichen Holzart.

Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Mülllager) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.

Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in V. mit § 20 GaStellV

Davon abweichend gilt:

Je Gaststätte und je gastronomischem Außenbereich ist mindestens ein Stellplatz je 20m² Gastfläche nachzuweisen.

Je Veranstaltungssaal ist mindestens ein Stellplatz je 16 Sitzplätze nachzuweisen.

Eine Doppelnutzung dieser Stellplätze ist aufgrund der zeitlich parallelen Nutzung unzulässig.

Der Stellplatznachweis kann auch außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen und ist dann entsprechend zuzuordnen und zu sichern.

Einfriedungen und Stützmauern

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind nur als Holzstaketenzaun oder sightdurchlässiger Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen um eine Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.

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 sind als heimische Schnitthecken zulässig, die Auswahl der Heckenpflanzen hat gemäß dem Gebot aus Kapitel 2.5 zu erfolgen. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind unzulässig.

Hecken am östlichen Rand des Geltungsbereichs, welche zur Abgrenzung gegenüber dem Nachbargrundstück dienen müssen auf einer Höhe von 2,0 m gehalten werden, nachdem sie diese Höhe erreicht haben.

Zudem müssen sie in einem Abstand von 0,5 m zum Nachbargrundstück gesetzt werden.

Entlang von Abschnitten mit etwaigen Notausgängen darf die Hecke unterbrochen werden, sofern es die Vorgaben zu notwendigen Flächen vor Notausgängen verlangen. In solchen Abschnitten darf die Einfriedung zur Grundstücksgrenze hin auch als Holz- oder Metallzaun in dorfgerechter Art mit einer Maximalhöhe von 1,5 m ausgeführt werden.

Sockelmauern als Einfriedung sind unzulässig. Geschlossene Wände und Mauern sind nur als Lärmschutzmaßnahme zulässig, als Einfriedung sind sie unzulässig. Im nördlichen Geltungsbereich wird eine Lärmschutzmauer von 2,0 m Höhe und in geringfügig variabler Lage festgesetzt.

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind (z. B. zum Straßenraum). Die maximal zulässige Höhe liegt bei 0,9m.

(s. Planzeichnung)

Gelände- modellierun- gen

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß (bis zur Fertigfußbodenoberkante) zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Solar technische 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.

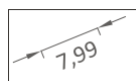
Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 Planzeichen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)



Flurgrenze, Bestand

(nachrichtliche Darstellung)



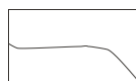
Flurnummer, Bestand

(nachrichtliche Darstellung)



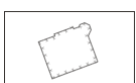
Bestandsgebäude

(nachrichtliche Darstellung)

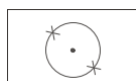


Höhenlinie

(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude Rückbau



Bestandsbaum,

ggf. Rodung erforderlich

4.2 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

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 Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen wird auf die durch das Fachbüro GEO Consult Allgäu durchgeführte Baugrunduntersuchung verwiesen.

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 den 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 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 Abrissarbeiten und 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).

Fensterläden werden von Fledermäusen häufig als Zwischenquartier genutzt. Die Fensterläden sind vor dem Abbruch des Gebäudes abzuhängen. Da sich am Gebäude potentielle Fledermausquartiere befinden und auch im Winter ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist das Gebäude noch zur aktiven Zeit der Fledermause zwischen dem 11.09. bis 31.10. (vorrangig) abzubringen. Eine artenschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich.

Sollten Abbrucharbeiten innerhalb des o.g. Zeitfensters unvermeidbar sein, sind die Gebäude im Vorfeld von artenschutzfachlich geschultem Personal auf brütende Vögel sowie Fledermäuse zu kontrollieren (artenschutzfachliche Baubegleitung). Werden dabei aktuelle Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln bzw. Fledermäusen festgestellt, ist mit dem Abbruch bis zum Flüggewerden der Jungtiere abzuwarten. Einzelne Fledermäuse können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. durch die artenschutzfachliche Baubegleitung evakuiert bzw. vergrämt werden.

Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Baugrund

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Darüberhinausgehende erforderliche Erkundungen im Zuge der der Bebauung (Versickerung, Gründung etc.) obliegen grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Boden- beschaffenheit 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 (Mitteilungspflicht 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).

Eine Verwertung stellt jedes Verfahren dar, aus welchem als Hauptergebnis die Zuführung der Abfälle zu einem sinnvollen Zweck hervor geht, indem entweder Materialien ersetzt werden, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so aufbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen können (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 sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen archäologische Denkmäler 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.

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch 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 (AllMBl. S. 136).

Lärmimmissionsschutz

Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz mit einem Schallgutachten nachzuweisen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Gebäude 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.

Energieeffiziente Bauweise	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 Zwerchgiebel, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.
Hausanschlüsse	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).
Standorte für Straßenbeleuchtung	<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 erforderlich.</p> <p>Die Marktgemeinde Wertach behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.</p>
Grundstücksteilungen	Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).
Wasserversorgung	Das Mischgebiet Dorf (MD) ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass 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.
Brandschutz	<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 Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Wertach hat sich zum Ziel gesetzt, an einem zentralen Standort im innerörtlichen Bereich Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer qualitätvollen, sowie identitätsstiftenden und bedarfsgerechten „Neuen Ortsmitte“ zu schaffen.

Im Bereich des ehemaligen Gasthofs „Engel“ und nördlich davon gelegen sollen ein Dorfplatz, sowie zwei neue Hauptgebäude entstehen. Die Neubauten, welche die dorf- und regionaltypische Baustruktur in den Grundzügen wahren und weiterentwickeln sollen, sollen eine Nutzungsmischung aus Kulturveranstaltungsort und Pensions-, sowie Gastronomiebetrieb unterbringen. Der Dorfplatz soll als Ort für kulturelle Veranstaltungen wie den Weihnachtsmarkt oder das Maibaum-Stellen dienen, sowie auch Raum für qualitätsvollen Aufenthalt im Freien bieten. Die Neugestaltung und Entwicklung der „Neuen Ortsmitte“ soll sowohl sozial als auch wirtschaftlich verträglich sein und eine städtebauliche und funktionale Stärkung des Dorfkentrums ermöglichen.

Die Möglichkeit des Erhalts des ehemaligen Gasthofs „Engel“ wurde in einer Feinuntersuchung von 2015 eingehend geprüft. Da vor dem Hintergrund des baulichen Zustandes des Gebäudes und der erforderlichen Energiestandards überproportional hohe Sanierungskosten zu erwarten wären, hat der Marktrat 2016 entschieden, dass der Erhalt des Gebäudes keine Option darstellen kann und sich für eine Neugestaltung ausgesprochen. Das Übergeordnete Ziel der Gemeinde, welches bereits im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen formuliert wurde, lautete wie folgt: „Um weiterhin als Wohn-, Arbeits- und Erlebnisort attraktiv zu bleiben, für Einheimische wie für Touristen, will der Markt Wertach das gemeinschaftliche Miteinander und lebendige Dorfleben fördern und das touristische Angebot attraktiver machen. Dazu sollte eine bisher nicht vorhandene Ortsmitte mit einem Veranstaltungssaal mit Gastronomie entstehen, der Raum gibt für unterschiedlichste Veranstaltungen.“

Zur Realisierung dieses Vorhabens wurde ein Wettbewerb ausgelobt, für dessen Umsetzung die Finanzkraft der Gemeinde nicht ausreichend gegeben war. Aus diesem Grund wurde der Siegerbeitrag umgeplant, dessen Umsetzung jedoch unverändert mit nicht bewältigbaren Investitionskosten für die Gemeinde verbunden gewesen wäre. Aus diesem Grund hat der Markt Wertach sich entschieden – aufbauend auf den erarbeiteten inhaltlichen und städtebaulichen Grundzügen ein Konzept zu erstellen, welches das übergeordnete Ziel, eine neue attraktive Ortsmitte mit Platzraum, Veranstaltungssaal inkl. Gastronomie zu schaffen, unverändert verfolgt und darüber hinaus auch wirtschaftlich darstellbar ist. Dieses neue Konzept beinhaltet, ergänzend zu den bisherigen Zielen einen

Hotelleriebetrieb. Somit wurde ein Weg gefunden, am „Kernziel“ (Schaffung einer neuen qualitätsvollen Ortsmitte mit Veranstaltungsraum) festzuhalten und gleichzeitig eine Realisierung ermöglichen zu können.

1.1 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

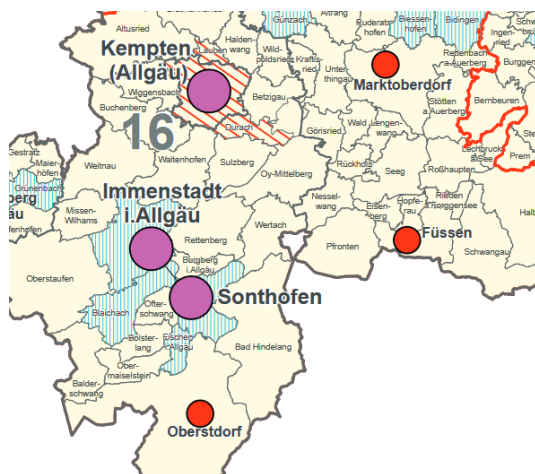
Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 0,44 ha, der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans eine Fläche von 2,27 ha.

Der qualifizierte Bebauungsplan regelt die Bebauung und Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Gasthofs „Engel“ nach dessen Rückbau, sowie darüber hinaus nördlich davon gelegener gemeindeeigener Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² 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.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen


 Allgemeiner ländlicher Raum

Abbildung 1: Auszug Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2018 und dessen Teilfortschreibung vom 01. Juni 2023 liegt die Marktgemeinde Wertach landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten, Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen und den Mittelzentren Marktoberdorf und Füssen (s. Abbildung 1). Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 01.06.2023 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 1.3.1 Klimaschutz:

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]“.

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infra-struktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Fazit

Begründung | Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit den Zielen des Bebauungsplans wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung voll und ganz entsprochen. Durch den innerörtlichen Bebauungsplan sollen die Grundzüge der gewachsenen Siedlungsstruktur Wertachs erhalten und zeitgemäß und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zudem soll vermieden werden, dass der Ort durch „Bausünden“ seine Charakteristik verliert.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2008 liegt die Marktgemeinde Wertach im ländlichen Raum im Winkel zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung zwischen Immenstadt i. Allgäu und Füssen und südlich des Oberzentrums Kempten i. Allgäu. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Alpengebiet und der Grenzregion zu Österreich zugeordnet.

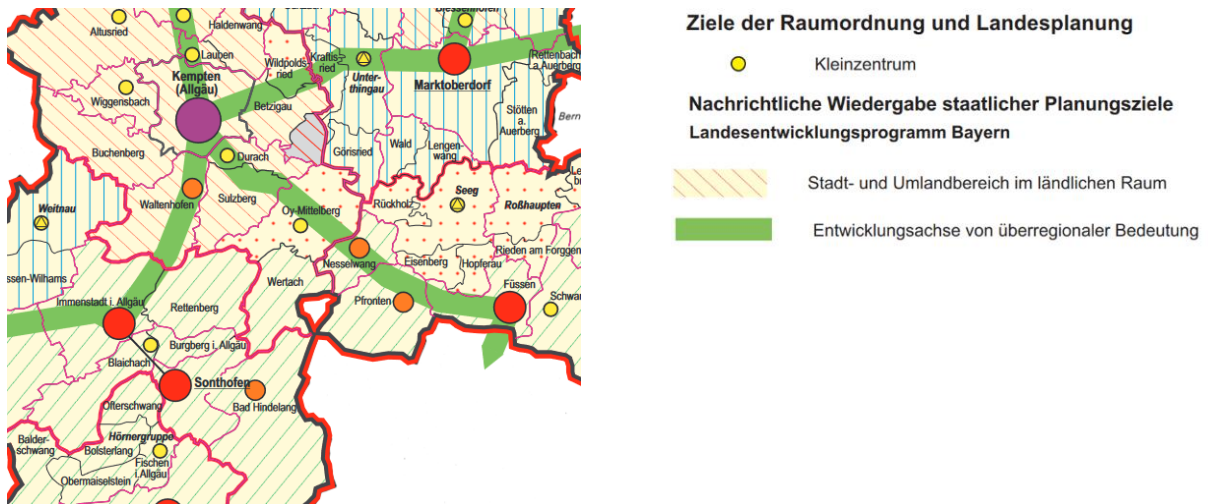


Abbildung 2: Auszug aus der REP-Karte 1 „Raumstruktur“, unmaßstäblich

Im Süden des Marktgemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem ein kleinflächiges landschaftliches Vorranggebiet von Bodenschätzen, sowie einige festgesetzte Wasserschutzgebiete auf. Diese befinden sich jedoch nicht im Wertacher Ort (s. Abbildung 2). Darüber hinaus befinden sich im nahen Umfeld des Gemeindegebietes zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sowie zwei Landschaftsschutzgebiete/ Schutzzonen im Naturpark (s. Abbildungen 3 und 4).

Alle diese genannten Flächen sind von dem Vorhaben nicht berührt, wie den nachfolgenden Karten zu entnehmen ist.

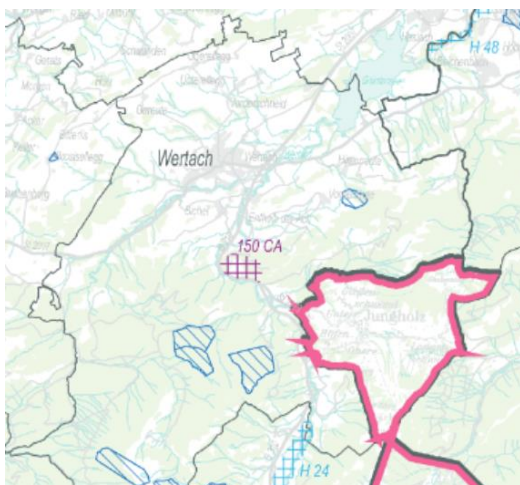


Abbildung 3: Auszug aus der REP-Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, unmaßstäblich

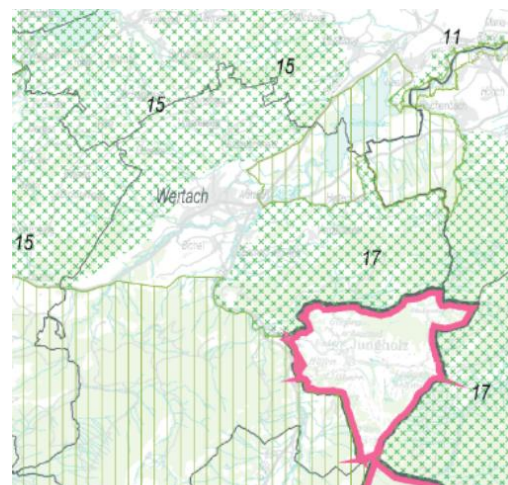
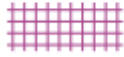


Abbildung 4: Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, unmaßstäblich

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Bodenschätze



Vorranggebiet (Nr.)



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Nachrichtliche Wiedergabe

- von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen



Festgesetztes Wasserschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Für das gegenständliche Vorhaben selbst sowie die Lage des gegenständlichen Änderungsbereichs trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (G 2)

Kapitel II - Raumstruktur:

„Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“ (G 1.1)

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“ (G 2.1)

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G 1.1)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (Z 1.2)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G 1.3)

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Z 1.7)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

Fazit

Der Geltungsbereich des einfachen, sowie des qualifizierten Bebauungsplanes liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur. Das Planungsvorhaben entspricht somit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben.

2.3 Flächennutzungsplan von Markt Wertach

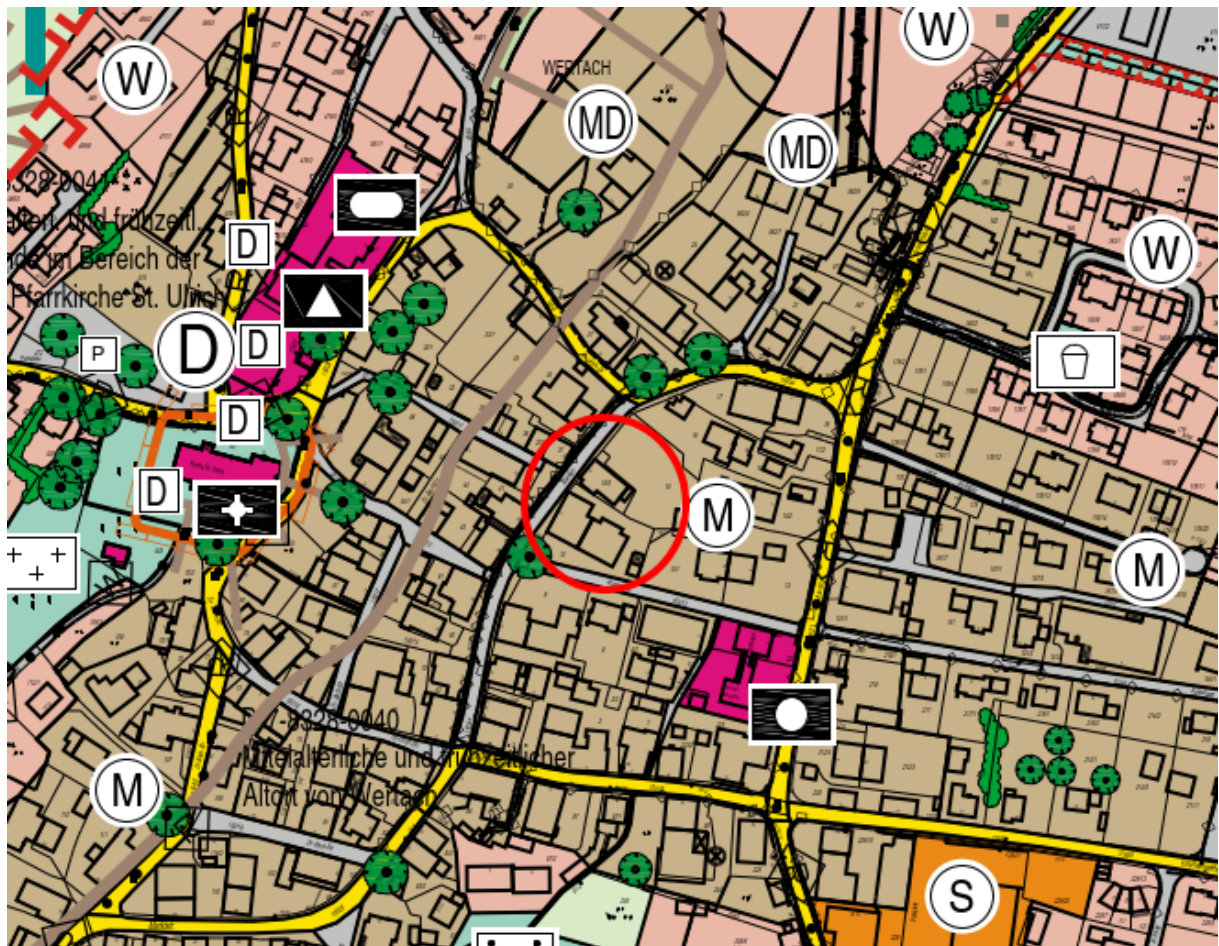


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP von Markt Wertach

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan von Markt Wertach wird das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) und hier maßgeblich als „Dorfgebiet (MD)“ (braun) dargestellt. Im Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans ist weiterhin eine Nutzungsmischung vorgesehen. Daher wird die

Baufläche anhand der vorliegenden Planung dem „Dorfgebiet (MD)“ zugeordnet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans liegt zentral im Altortbereich von Wertach, entlang der „Marktstraße“ im Westen und des „Kramerwegs“ im Süden. Im Westen wird der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans von einem entlang der „Marktstraße“ verlaufenden Gehsteig begrenzt und hat eine Größe von ca. 0,44 ha. Er umfasst die Flurgrundstücke mit den Flurnummern 12; 15 und 15/3; sowie Teilstücke der Flurnummern 150/12 (Kramerweg); 150/44 (Marktstraße) und 150/33 (Gehsteig) der Gemarkung der Marktgemeinde Wertach (s. Abbildung 6).

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans spannt über den des qualifizierten Bebauungsplans hinaus, umfasst eine Fläche von 2,27 ha und die Flurnummern 13; 13/1; 13/2; 15/2; 15/4; 15/5; 16; 17; 17/2; 18; 25; 26; 27; 35; 37; 37/2; 38; 40; 41; 42; 43; 44; 150/34; 150/48; 176/9 und 164; sowie Teile der Flurnummern 150/12 (Kramerweg); 150/44 (Marktstraße) und 150/33 (Gehsteig) der Gemarkung der Marktgemeinde Wertach (s. Abbildung 6). 150/44 (Marktstraße) und 150/33 (Gehsteig) der Gemarkung der Marktgemeinde Wertach (s. Abbildung 6).



Abbildung 6: Geltungsbereich BP "Neue Ortsmitte" mit Luftbild

Begründung | Plangebiet

Aktuell ist das Plangebiet als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusehen (typischer Dorfkern mit einer Mischung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, einer Gaststätte sowie Wohn- und Geschäftshäusern).



Abbildung 7: Blick von Südwesten auf bestehendes Gaststättengebäude und Marktstraße



Abbildung 8: Blick von Norden auf Bestandsgebäude und Marktstraße



Abbildung 9: Blick von Osten: Kramerweg und südwestliche Ecke Dorfplatz mit Bestandsbäumen



Abbildung 10: Blick von Norden: südwestliche Ecke Dorfplatz mit Bestandsbäumen

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegt im vollständig erschlossenen Altortbereich von Wertach. Über die „Marktstraße“ und den südlich des Planungsgebiets verlaufenden „Kramerweg“ sind alle Grundstücke erschlossen. Die Erschließung der geplanten Tiefgarage soll über die „Marktstraße“ von westlicher Seite erfolgen. Oberirdische Stellplätze im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes werden über die „Marktstraße“ angebunden.

3.3 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).



Abbildung 11: Darstellung Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler

Westlich des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes befinden sich ab einer Entfernung von circa 110 m die Baudenkmäler „St. Ullrich“ (D-7-80-145-7), „Sühnekreuz“ (D-7-80-145-11), „Pfarrhaus“ (D-7-80-145-8), das „Kaplanhaus (D-7-80-145-10); sowie im Südwesten ab einer Entfernung von ca. 300 m die Baudenkmäler zweier ehemaliger Bauernhäuser (D-7-80-145-6 und D-7-80-145-9), (s. Abbildung 11). Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler i.S.v. Art 6 BayDSchG wird auf Grund der Lage der Neubauvorhaben nicht gesehen.

Bodendenkmäler

Unter dem Baudenkmal „St. Ullrich“ befindet sich das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ullrich in Wertach“ (D-7-8328-0041). Dieses

Begründung | Zielsetzungen und Konzept

liegt in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet (s. Abbildung 11). Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals finden nicht statt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass Teile des Bodendenkmals (D-7-8328-0041, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ullrich in Wertach) über den bekannten und kartierten Bereich hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Wegen der Nähe des Planungsgebietes zu o.g. Bodendenkmal sind daher auch im überplanten Bereich weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren des Mittelalters, zu vermuten. Diese können sich auch unmittelbar neben oder unterhalb bestehender Gebäude oder Oberflächenbefestigungen erhalten haben.

Im Zuge baulicher Vorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes daher entsprechend zu berücksichtigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bzw. ihres unmittelbaren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

3.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

3.5 Sonstige Schutzgebiete

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

4 Zielsetzungen und Konzept

4.1 Städtebauliche Ziele

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Neugestaltung einer Ortsmitte für die Marktgemeinde Wertach ist es, an diesem zentralen und prägenden innerörtlichen Standort eine sowohl bedarfsgerechte, als auch sozial und wirtschaftlich verträgliche Entwicklung zu fördern und somit eine funktionale Stärkung und Profilierung als Dorfzentrum des Standorts Ortsmitte zu ermöglichen.

Der Standort, an welchem bereits seit 1893 der Gasthof „Engel“ etabliert war und welcher heute

Begründung | Zielsetzungen und Konzept

noch zu unterschiedlichen kulturellen Zusammenkünften genutzt wird, weist aufgrund der zentralen Lage und Nutzung ein hohes Aufwertungspotential auf, das in engem Zusammenhang mit dem Ziel der Erhaltung einer identitätsstiftenden Ortsmitte steht.

Die Neugestaltung des Standorts ermöglicht neben dem Erhalt des gastronomischen Angebots auch ergänzende Nutzungen, wie einen Pensionsbetrieb und einen Dorfgemeinschaftssaal. Auch der an die Neubebauung angegliederte Freiraum, welcher als landschaftsarchitektonisch gestalteter Dorfplatz geplant werden soll, spielt im Gesamtkonzept als ortsprägendes Element eine zentrale Rolle.

Die Neubebauung soll sich in das gewachsene Ortsbild einfügen und die ortstypische Baukultur soll bei der Planung grundsätzlich beachtet werden, indem die Gebäude einen örtlichen Landgasthauscharakter erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insofern folgende **städtebauliche** Ziele konkretisiert werden:

- Wahrung und Weiterentwicklung der Grundzüge der dorf- und regionaltypischen Baustrukturen,
- Steuerung der baulichen Entwicklung und Schaffung einer neuen Ortsmitte,
- Schutz vor städtebaulichen Missständen,
- Verknüpfung zwischen historischer Siedlungsstruktur und Ermöglichen einer angepassten zeitgemäßen Weiterentwicklung,
- Nutzungsmischung aus Ort für sozial-kulturelle Nutzung und Gasthof mit Pensionshotel zur Deckung des vorhandenen Bedarfs,
- Sicherung der Freiflächen und Steuerung der Stellplatzproblematik.

Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Ausrichtung und Dachform, sowie eine gute Integration in die umgebende Bebauung geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden.

Die Festsetzungen zu den Baukörpern entlang der bestehenden Straßenräume und der Umgebungsbebauung sollen das vorhandene und charakteristische Ortsbild sichern und aufwerten und eine orts- und städtebaulich verträgliche Nutzung ermöglichen.

Ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen werden mit dem vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan folgende **grünordnerische** Ziele verfolgt:

- Sicherung des Ortsbildprägenden Baumbestandes
- Schaffung qualitativer freiräumlicher Aufenthaltsorte (Dorfplatz und gastronomischer Außenbereich),
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze,
- Reduzierung der Flächenversiegelung

- Ökologische Durchlässigkeit,

Die ortsbildprägenden bestehenden Altbäume entlang der Straße sollen als hochwertiges Straßenbegleitgrün gesichert werden und außerdem insbesondere zur räumlichen Fassung und Aufwertung des neu geplanten Dorfplatzes beitragen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept

Mit der Situierung der Neubauten Veranstaltungssaal und Pensionshotel, welche giebelseitig zu den angrenzenden Straßen angeordnet sind, entsteht am Kreuzungspunkt von Marktstraße und Kramerweg eine platzartige Ausweitung des Straßenraums. In diesem Zusammenspiel entsteht eine vielfältig nutzbare „Neue Ortsmitte“ für die Marktgemeinde Wertach.

Veranstaltungssaal und Pensionshotel mit Gaststätte sollen sich in Kubatur und Gestaltung an der traditionellen Typologie des Ortes orientieren und diese neu interpretieren. Höhenentwicklung und Dachformen leiten sich aus dem städtebaulichen Kontext ab. Die beiden unterschiedlichen Nutzungen sollen separate Eingänge haben, welche über den Platz angebunden sind und auf die bestehenden Verkehrsachsen reagieren sollen. Küchen- und Betriebsanlieferungen sollen auf den rückwärtigen Gebäudeseiten erfolgen. Ein Teil des ruhenden Verkehrs kann der Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans zugeordnet werden, ein anderer Teil wird räumlich ausgelagert.

Die großzügige zusammenhängende Platzfläche ermöglicht die Ausführung unterschiedlicher Veranstaltungen, wie beispielsweise den Weihnachtsmarkt oder das Maibaum-Stellen und wird so zum Identitätsträger und kulturellen Herz. Zudem soll sich am Platz ein Freisitz für Außenbewirtschaftung befinden, welcher der Gastronomiefläche vorgelagert ist. Die landschaftsarchitektonische Gestalt des Platzes soll auf die topographischen Voraussetzungen vor Ort reagieren und die Bewegung des Geländes aufnehmen. Zwei alte Kastanienbäume an der Ecke Kramerweg-Marktstraße werden erhalten und tragen zur räumlichen Fassung des Dorfplatzes bei.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird sowohl für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (MD1), als auch für den des qualifizierten Bebauungsplans (MD2) ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet MD1 ermöglicht somit weiterhin die Unterbringung sämtlicher dorferträglicher Nutzungsarten, die das Wesen einer Ortsmitte bestimmen und beleben wie beispielsweise Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; sonstige Wohngebäude; Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe. Das Gebiet MD2 ermöglicht ebenso wie MD1 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Schank- und

Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, schließt jedoch Wohnnutzungen aus, mit der Ausnahme, dass Wohnungen (z.B. Betriebsleiter), die übergeordneten Nutzungen bzw. Einrichtungen zugeordnet sind zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Der Grund für den Ausschluss von Wohnnutzungen ist die Zuschreibung von übergeordneten Nutzungen zu sozialen, kulturellen und gewerblichen Zwecken, welche die „Neue Ortsmitte“ prägen sollen und für welche die neu entstehenden Gebäude, sowie die Platzfläche vorbehalten sein soll.

Unzulässig sind Nutzungen, welche das Ortsbild bzw. das dörfliche Leben im Innenbereich stören würden: Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes sind dorfunverträgliche Nutzungen, die das städtebauliche oder soziale Gefüge beeinträchtigen könnten, und werden daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Das gewählte Festsetzungskonzept für den qualifizierten Bebauungsplan (MD2) ermöglicht eine vielfältige Nutzungsmischung aus Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Beherbergungsbetrieb zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in Wertach. Durch den qualifizierten Bebauungsplan sollen sich keine Einschränkungen für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben; vielmehr soll die vorhandene dörfliche Mischnutzung aufgegriffen, für die Zukunft gesichert und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption zeitgemäß entwickelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ).

Die maximal festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im Dorfgebiet entspricht der zulässigen Obergrenze, mit welcher eine optimale Ausnutzung des Baufensters gewährleistet werden kann, bei gleichzeitiger flächensparender Bauweise.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und versiegelte Plätze im Sinne des § 14 und 19 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von 100 der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Hier wird eine zulässige Überschreitung von 50% festgesetzt. Damit wird zwar die Grenze der GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs 4 S.2 BauNVO überschritten, die zugedachte Funktion als Dorfplatzfläche jedoch rechtfertigt diese Überschreitung auf eine GRZ von 0,8.

Notwenige Stellplätze können zu einem großen Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden, wodurch die Freiflächen der Ortsmitte von ruhendem Verkehr entlastet werden. Insofern dient auch die Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der Ortskerngestaltung.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstücks können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Kubatur

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Firsthöhe und -richtung, sowie aus der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wird für das gesamte Baugebiet einheitlich derselbe Gebäudetyp zugelassen. Differenzierungen bestehen in den festgesetzten Gebäudehöhen, sowie in der Zulässigkeit von Flachdächern für Verbindungs- oder Anbauten.

Das Maß der Nutzung der Gebäude wird durch die Baufenster und durch die Firsthöhenfestsetzung, sowie die festgesetzten maximalen Wandhöhen geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschossen wird verzichtet. Einheitliche Bezugspunkte für die Firsthöhen sind die Oberkanten des Fertigfußbodens (FOK) der Hauptgebäude im Bereich der Haupteingänge, die in NHN-Höhen angegeben werden.

Firsthöhe für Hauptgebäude (FH)

Die Firsthöhen werden für die beiden durch die Nutzungskordel aufgeteilten Bereiche einzeln festgesetzt. Für das Gebäude auf Baufeld I wird eine einheitliche Firsthöhe unter 10 m festgesetzt, sodass es sich in der Höhe gemäßigt an die bestehende Bebauung anlehnt. Für das Gebäude auf Baufeld II, auf dem bis dato das Gasthaus „Engel“ steht wird eine Firsthöhe von unter 15 m festgesetzt, um die bislang ortsbildprägende Gebäudehöhe zu wiederholen und hier eine klare Raumkante für den neuen Dorfplatz zu schaffen. Aufgrund der zurückversetzten Lage zum Straßenraum hin ist hier eine größere Höhenentwicklung verträglich. Des Weiteren soll eine effiziente Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist durch eine lockere Mischbebauung mit Einzelhäusern, sowie landwirtschaftlichen Hofstellen mit bis zu 2 (vereinzelt 3) Vollgeschossen geprägt. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen.

Oberkante Dacheindeckung Flachdach

Um etwaige flachdachige An- oder Verbindungsbauten räumlich einheitlich wirken zu lassen, wird eine maximale Oberkante der Attika von 4,0 m gemessen ab der FOK festgesetzt. Auf diese Weise gibt es auch bei potentiell mehr als einem Anbau keine Höhenversprünge in der Höhenwirkung der Flachdächer und eine einheitliche Ansicht wird gewährleistet.

Wandhöhen für Hauptgebäude

Um eine an die umgebende Bebauung angelehnte Geschossigkeit der Hauptgebäude zu erzielen wird für diese eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen regulieren in Kombination mit der festgesetzten Dachneigung die Geschossigkeiten. Für Hauptgebäude in Abschnitt I gilt eine maximale Wandhöhe von 6,5 m; für Hauptgebäude in Abschnitt II eine maximale Wandhöhe von 12,5 m.

Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Durch die Festsetzung einer FOK für die einzelnen Abschnitte 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.

Ebenso soll damit 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 Einfahrtsbereich der Tiefgarage.

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

Zur Gewährung eines gewissen planerischen Spielraumes wurde auf den ermittelten mittleren Höhenwert des Straßenniveaus (Marktstraße - 898,80 m ü. NHN) ca. +0,5m aufgeschlagen und dieser aufsummierte Wert als FOK festgesetzt. 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 Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach dem Stand der technischen Planung möglich.

5.3 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. Die Umgebungsbebauung weist noch vielerorts die Kubaturen der regionaltypischen Langhäuser landwirtschaftlichen Ursprungs (Wohn- und Wirtschaftstrakt unter einem Dach) auf.

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 Metern überschritten werden darf, soweit es die festgelegten Baugrenzen zulassen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den benachbarten Grundstücksgrenzen zu errichten. Dadurch soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von gewerblichen Nutzungen angepasste Bauweise ermöglicht werden.

Eine zu große Dimensionierung wird durch das festgesetzte Baufenster verhindert.

Baulinie

Gegenwärtig steht das Gebäude Gasthof „Engel“ mit seinem Hauptbau traufständig entlang der „Marktstraße“ in unmittelbarer Nähe zur Straße, wodurch der Straßenraum baulich gefasst und geprägt wird. Auch der hintere Gebäudeteil des Gasthofs säumt traufständig angeordnet den

Begründung | Festsetzungskonzept

„Kramerweg“. Der bestehende Gebäudekomplex markiert also die Kreuzungssituation von „Marktstraße“ und „Kramerweg“.

Auch die Neubauten sollen zukünftig den Straßenraum flankieren, jedoch von der Ecke „Marktstraße-Kramerweg“ zurückversetzt und giebelständig stehen, sodass die platzartige Aufweitung des Straßenraumes ermöglicht wird, bei gleichzeitiger Beibehaltung einer klaren Orientierung der Gebäude am Straßenraum. Durch diese Fortführung der Zuordnung zum Straßenraum soll die in der umgebenden Bebauung bestehende Homogenität und Ruhe im Erscheinungsbild beibehalten und Rücksprünge in der Bebauung vermieden werden.

Die Baulinien werden so festgesetzt, dass zum einen die städtebauliche Ordnung gewahrt und gesichert wird und zum anderen gleichzeitig ein Abrücken vom Straßenraum in gebotenen Maße ermöglicht wird, um die Lebensqualität im Anschluss an die Straße aufzuwerten.

Baulinien sind an den straßenseitigen Giebelseiten der beiden Hauptgebäude festgesetzt (nach Westen zur „Marktstraße“ und nach Süden zum „Kramerweg“). Auf diese Weise wird der Dorfplatz von den Traufseiten der beiden Hauptgebäude mit klaren Raumkanten räumlich gefasst.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 0,50 m zulässig, um einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudesituierung zu ermöglichen und gleichzeitig die derzeitige Fassung des historischen Straßenraums weiterhin zu sichern. Das übergeordnete Ziel zur Schaffung einer Raumkante entlang des Straßenraums und einer Raumwirkung des Dorfplatzes ist dennoch gewährleistet.

Baugrenze

Die Baugrenzen markieren nach außen bzw. zu den öffentlichen Straßenräumen hin die Grenzen der maximal zulässigen Bebauung und wurden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes der Entwicklung eines Platzraumes um die sich aus dieser Maßgabe folgerichtig ergebenden Situierungen der Baukörper gezogen.

Der Bauraum gliedert sich mittels Nutzungskordel in einen nördlichen Abschnitt I und einen südlichen Abschnitt II. Auf diese Weise soll im Plangebiet eine lockere Bauweise sichergestellt werden, nicht ohne Spielraum für die Umsetzung.

Auch ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist unzulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, Nebenanlagen zur Lagerung von Müll, sowie Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der Bauflächen zulässig.

Firstrichtung, zwingend

Hinsichtlich der Firstrichtung für die Hauptgebäude sollen im Wesentlichen die historisch gewachsenen Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Die gegenwärtig erkennbaren, klaren Regelmäßigkeiten in der Gebäudeanordnung, welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen, sollen auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Der Straßenraum an der „Marktstraße“, welcher in diesem Bereich vorwiegend von giebelständigen Gebäuden gesäumt wird, wird ergänzt durch den per Festsetzung giebelständig angeordneten Neubau. Die festgesetzte

Giebelständigkeit des an den „Kramerweg“ angrenzenden Neubaus ergibt sich aus der Maßgabe der städtebaulichen Entwicklung eines Platzraumes, sowie in Anlehnung an Firstrichtungswechsel der umgebenden Bebauung als Reaktion auf topographische Gegebenheiten und räumliche Notwendigkeiten. Zudem wird durch die Festsetzung eine optimale Nutzung von Sonnenenergie gewährleistet.

Umgrenzungslinien für Stellplätze und Tiefgarage

Ein wichtiges Augenmerk wurde auf die Regelung von Stellplatzflächen/Garagen gelegt.

Tiefgarage

Angesichts des Umfangs der zukünftigen Nutzungen in der Ortsmitte der Marktgemeinde Wertach ist es ausdrücklich erwünscht, dass die erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage hergestellt werden. Die Fläche für die Tiefgarage ist in der Planzeichnung mit einer Umgrenzungslinie dargestellt. Diese befindet sich nahezu flächendeckend innerhalb des Baufensterbereichs von Abschnitt I. Durch die Lage unterhalb der Hauptgebäude soll sich die Tiefgarage unterordnen und möglichst wenig zusätzliche Fläche versiegeln.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ zulässig.

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig, um das Erscheinungsbild der Ortsmitte insbesondere entlang der Straßenräume nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus können den Nutzungen weitere Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans zugeordnet werden.

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsregelung gemäß Bayerischer Bauordnung. Dies kann zur Folge haben, dass im Zuge von Abrissvorhaben/Neubauten nicht zwingend auf dem historischen Standort wieder Gebäude errichtet werden können.

Nachdem die Marktgemeinde Wertach eine aufgelockerte, heterogene und historisch gewachsene Siedlungsstruktur aufweist, führt eine Abweichung von der vereinzelt entstandenen historischen (halboffenen) Bauweise nicht zu einem maßgeblich augenscheinlichen Verlust von charakteristischen Siedlungsstrukturen. Der gegenständliche Bebauungsplan dient maßgeblich dazu, die Innenentwicklung städtebaulich und funktional zu steuern.

Innerhalb des Baufensters wird die Abstandsfläche vor den Außenwänden gemäß Bayerischer Bauordnung mit 0,4 H festgesetzt. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Außenwänden von Gebäuden einzuhalten. Die Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Brandschutz sind entsprechend gewährleistet.

5.4 Verkehrsflächen

Bestehende Verkehrsflächen werden erhalten bzw. angepasst. Eine Neuplanung von Verkehrsanlagen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes, die bestehenden Verkehrsflächen werden im Bestand dargestellt. Sämtliche Grundstücke sind über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Das geplante Mischgebiet ist über die bestehende „Marktstraße“ im Westen und den „Kramerweg“ im Süden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6,0 m und ist demnach ausreichend dimensioniert.

Bestehende öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Gehweg

Im westlichen Plangebiet wird zwischen „Marktstraße“ und Baugrundstücken ein Abschnitt 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 „Marktstraße“ und Dorfplatz, sowie zur gegenseitigen Abgrenzung. Im Zuge der Gestaltung des Dorfplatzes soll die Breite des Gehwegs auf durchgehend 2,5 m angepasst werden.

5.5 Grünordnung

Neben den städtebaulichen Strukturen werden Dörfer auch sehr stark von naturräumlichen Gegebenheiten und gewachsenen Grünstrukturen geprägt. Trotz der gewünschten Nachverdichtung soll auf eine Begrünung der Freiflächen und auf den Erhalt wertvollen Bestandes geachtet werden.

Bei den Pflanzungen ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

Bestandsbaum, zu erhalten

Besonders ortsbildprägende Bäume werden als zu erhalten (bzw. Ersatzpflanzung) festgesetzt. Im Plangebiet sollen mit dieser Festsetzung drei Altbäume, die den Straßenraum des „Kramerwegs“ maßgeblich prägen, erhalten werden. Sie dienen als transparente Abgrenzung zwischen „Kramerweg“ und Dorfplatz, sowie als raumbildendes Element für Straße und Platz und haben zudem sowohl ökologische als auch ästhetische Funktionen für die „Neue Ortsmitte“ und den Gesamtort. Bei notwendiger Rodungsmaßnahme ist eine entsprechende Ersatzpflanzung entlang des Straßenzugs auf dem Grundstück vorzunehmen.

Baum- und Staudenpflanzung, Lage variabel bzw. lagegenau

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung der Platzfläche, sowie der gebäuderückseitigen Flächen wird die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen und Stauden (gemäß in der Satzung (2.5) aufgelisteter Auswahl) festgesetzt. Der Pflanzstandort ist variabel, die Gehölzpflanzenanzahl ist festgelegt, um eine der Funktion des Ortes als Aufenthaltsbereich gerecht werdende Eingrünung zu gewährleisten. Es geht maßgeblich darum, im Plangebiet trotz der Nachverdichtung eine angemessene Begrünung mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erhalten und (weiter) zu entwickeln. Die Gehölze und

Begründung | Festsetzungskonzept

Stauden sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Unterhalb von neu zu pflanzenden Bäumen und Baumgruppen, ist die Fläche als wasserdurchlässige Grünfläche anzulegen, eine Eingrünung mit standortgerechten Stauden (gemäß in der Satzung aufgelisteter Auswahl) wird festgesetzt. Dies dient der Versickerung von Oberflächenwasser und dem Erhalt des Grundwasserdargebots. Die Fläche ist ihrer Funktion entsprechend als öffentlicher Dorfplatz und gastronomischer Außenbereich anzulegen und zu gestalten, um einen qualitativen, baumbestanden Treffpunkt und Aufenthaltsort im Freien zu schaffen.

Heckenpflanzung, lagegenau

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Heckenpflanzung mit einem heimischen Schnittgehölz festgesetzt, um eine angemessene Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken bei gleichzeitiger ökologischer Verträglichkeit zu gewährleisten. Die Heckenpflanzung soll auf einer Höhe von 2m gehalten werden, nachdem sie diese erreicht hat. Die Höhenfestsetzung ergibt sich auch aus den nach Osten hin ansteigenden topographischen Verhältnissen.

Begrünung

Die naturnahe Grüngestaltung, sowie die Bepflanzung von Beetflächen mit heimischen Wildstauden dienen dem Schutz von Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Insgesamt soll die ökologische Durchlässigkeit auch im Plangebiet gegeben sein und innerörtliche Lebensräume und Rückzugsbereiche für heimische Arten geschaffen bzw. erhalten werden. Dem werden auch durchlässige Einfriedungen (Unterkriechschutz) gerecht, sowie auch die Begrünung von notwendigen Schallschutzmauern.

Zusammenhängende Schotterbeetflächen sind unzulässig. Beetflächen sollen begrünt und wasseraufnahmefähig hergestellt werden.

Freifläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Dorfplatz

Da das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich mit der Ausgestaltung des Platzes verknüpft ist, ist das Anlegen der Platzfläche entsprechend ihrer Funktion als öffentlicher Dorfplatz und die Ausarbeitung eines landschaftsarchitektonischen Entwurfes in Anlehnung an die im Plan dargestellte Gliederung und Platzierung von Maibaum und Baumplanungen angemessen. Auf diese Weise kann eine gestalterisch sinnvolle Anordnung und Zonierung der Platzelemente gewährleistet werden, welche auf die örtlichen Gegebenheiten von Himmelsrichtungen, Topographie und Verkehr reagieren.

Teil des grünordnerischen Konzeptes ist außerdem die Auswahl heimischer Gehölze und Blühstauden, deren Pflanzung durch ihre Eigenschaften als Nahrungsquelle und Rückzugsraum für Insekten und Vögel zur ökologischen Aufwertung bzw. Erhaltung im Dorf beiträgt. Die Pflanzflächen dienen zudem dem Wasserrückhalt und haben somit auch im städtebaulichen Zusammenhang eine positive Auswirkung.

Die Öffentliche Widmung der Platzfläche muss in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden. In einem erbaurechtlichen Notarvertrag soll es zur öffentlichen Widmung einen Passus geben, in dem die Zweckbestimmung der Fläche gesichert wird.

5.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Es wurde eine Abgrenzung innerhalb des Baufensters vorgenommen, welche einen nördlich gelegenen Abschnitt I und einen südlich gelegenen Abschnitt II hervorbringt. Diese Unterteilung erlaubt es sowohl unterschiedliche Vorgaben für die Hauptgebäude in den beiden Abschnitten zu treffen, als auch eine potentielle bauliche Verbindung der Hauptgebäude zu ermöglichen.

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Die im qualifizierten Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht (GFR) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen der Erreichbarkeit des benachbarten Grundstücks mit der Flurnummer 15/2. Das Geh- und Fahrrecht muss über einen Eintrag im Grundbuch rechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan hat diesbezüglich keine Verbindlichkeit.

Immissionsschutz

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans ist zum Schutz der Nachbarschaft aus den Parkgeräuschen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über dem Geländeneiveau der Parkflächen vorzusehen. Die Schallschutzwand muss über ein Einfügungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen.

Der erforderliche Umfang (genaue Länge) und die genaue Lage der Wand werden im Zuge der Ausführungsplanung exakt ermittelt werden. Die Wand soll ortsbildverträglich gestaltet und z. B. eingegrünt werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften dienen maßgeblich dazu, die Gestaltung des Ortsbildes zu sichern.

6.1 Dachgestaltung

Dachform Satteldach

Der Altort wird bislang von einer 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. Um eine optische Regelmäßigkeit beizubehalten müssen nicht direkt mit Hauptgebäuden verbundene Nebenanlagen Satteldächer mit gleicher Form und Neigung wie das Hauptdach haben.

Dachform Flachdach

Für mögliche mit Hauptgebäuden direkt verbundene An- oder Verbindungsbauten wurde eine Flachdacheindeckung festgesetzt. Die Geschossigkeit der möglichen An- oder Verbindungsbauten wird

Begründung | Örtliche Bauvorschriften

über die festgesetzte maximale Attika-Oberkante von 4,0 m gemessen ab FOK geregelt. Die Flachdachigkeit der Bauelemente gewährleistet ein optisches Zurücktreten gegenüber den Hauptbaukörpern und trägt zu einer klaren Markierung zwischen Hauptbau und An- oder Verbindungsbau bei.

Für Nebenanlagen wurde die Möglichkeit einer Flachdacheindeckung festgesetzt, welche ebenso das optische Zurücktreten fördern soll.

Dachneigung

Nachdem in der näheren Umgebung mäßig geneigte Satteldächer vorzufinden sind, wird die Bandbreite der Dachneigungen für die geplanten Hauptneubauten von 20 bis 25 Grad zugelassen. Im Bereich der Traufe sind auch Abweichungen für Aufschieblinge zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen neben der Integration in die Umgebungsbebauung zugleich ein zeitgemäßes Raumgefühl 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.

Die Festsetzungen entsprechen somit auch der regionaltypischen Dachneigung, welche hier flachgeneigt (Allgäuer Einfluss, Pfettendachstühle) ist. Auch wenn in Sonderbauten bzw. Funktionsgebäuden im umliegenden Bestand vereinzelt 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 rot- oder rotbraunen matten Tönen zugelassen; bei Anbauten auch abweichende Bedachungen (Dachbegrünungen, Glas, Blech). Die Festsetzung der Farbe der Dacheindeckung wird zugunsten einer angemessenen Einfügung in die Farbigkeit der Dacheindeckungen der umgebenden Bebauung getroffen.

Flachdächer auf mit Hauptgebäuden verbundenen Anbauten sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegführung extensiv zu begrünen um zum einen ökologische Kriterien zu erfüllen und Retentionsflächen zu erzeugen, sowie Artenvielfalt zu fördern und zum anderen einen attraktiven, „grünen“ Aufenthaltsort inmitten bebauter Umgebung zu schaffen. Flachdächer sind in diesem Kontext zulässig, da diese in den zurück versetzten Bereichen und durch ihre kleineren Kubaturen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Wiederkehre/Zwerchgiebel/Dachaufbauten/-gauben

Aufgrund der zentralen und gut einsehbaren Lage des Geltungsbereiches von zwei wichtigen Wertacher Straßenzügen aus, wird auf die Entwicklung einer in sich stimmigen und möglichste ruhigen Dachlandschaft geachtet. Neben der Festsetzung der Dachform, werden daher auch Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten reguliert.

Wiederkehre und Dachgauben sind unzulässig, andere Formen von Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Regulierung erlaubt. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Dachaufbauten einen Mindestabstand untereinander, sowie von Traufe und zu Oberkante aufweisen. Eine effiziente Raumnutzung der Dachgeschosse, sowie eine gute Belichtung der Räume soll durch diese Regulierungen möglich sein und sind im Sinne einer effizienten Innenentwicklung. Die Regulierungen verhindern nicht eine hochwertige Wahrnehmung des Straßenraums. Es wird jedoch durch einen Hinweis zu energieeffizienter Bauweise auf die diesbezüglichen Nachteile von Gauben, Nischen etc. verwiesen.

6.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich regionaltypische Baustoffe wie Holz und Verputz zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten.

Die Verwendung von Putz und Holz zur Fassadengestaltung verleiht dem Gebiet einen regionalen, dörflichen Charakter und lässt die Neubauten vertrauter erscheinen. Für hölzerne Fassadenflächen ist Holz von einer einzigen Holzart festgesetzt. Für verputzte Fassadenflächen ist die Farbigkeit des Putzes in einem matten Ton festgesetzt, welcher sich harmonisch zum Farbton der gealterten Holzfassade verhält, sowie dem ortstypischen Erscheinungsbild entspricht. Die Fassadenflächen der Hauptgebäude müssen sowohl mit Holz verkleidete als auch verputzte Flächen aufweisen.

Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich 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.

Entsprechend der Verordnung ist je 10 Sitzplätze im Veranstaltungssaal mind. ein Stellplatz; im Pensionshotel je 6 Betten mind. ein Stellplatz und für den Gaststättenbetrieb je 10 m² je ein Stellplatz nachzuweisen.

Aufgrund des kleinen Einzugsgebiets und dem in Wertach auf Nahversorgung ausgerichteten Angebotes wird die Bezugsgröße/ Nutzfläche zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb verdoppelt und die Bezugsgröße/ Anzahl der Sitzplätze für den Veranstaltungssaal mit dem Faktor 1,6 multipliziert. Demnach ist je 20 m² Gastfläche in der Gastronomie mind. ein Stellplatz nachzuweisen (anstatt 10 m² Gastfläche) und je 16 Sitzplätze im Veranstaltungssaal mind. ein Stellplatz (anstatt 10 Sitzplätze).

Durch die Anpassung des Parkplatzbedarfes an das kleine Einzugsgebiet wird eine unnötige Vorhaltung von Parkflächen vermieden und der Flächenverbrauch reduziert.

Falls die Stellplätze, die innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt werden können, nicht ausreichend sein sollten, können weitere Stellplätze, außerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans, wie in Abbildung 12 verzeichnet, genutzt werden.



Abbildung 12: Darstellung Stellplatzpotential außerhalb des Geltungsbereiches

Einfriedungen

Der Straßenraum, sowie auch der Streifen zwischen benachbarten Grundstücken wird wesentlich geprägt durch Einfriedungen. Daher ist es übergeordnetes Ziel, dass Einfriedungen untergeordnet und standortgerecht, sowie der Funktion eines Dorfplatzes und den angegliederten Nutzungen angemessen sind.

Aus diesem Grund werden Zulässigkeit und Höhe so reguliert, dass der Dorfplatz eine offene Raumwirkung erzeugt und entsprechend seiner Funktion gestaltet wird. Rückseitige Nachbargrundstücke sollen in angemessener Weise von angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgeschieden werden können. Ferner sollen die Einfriedungen in dorfgerechter Ausführung (heimische Gehölzhecken) errichtet werden. Im Bereich des Straßenraums sind Einfriedungen unzulässig. Im Grenzbereich zu benachbarten Privatgrundstücken soll im östlichen Teil des Geltungsbereichs (qualifizierter Bebauungsplan) ist die Einfriedung in Form einer Hecke in einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Nach Erreichen dieser Wuchshöhe, soll die Hecke auf einer Höhe von 2,0 m gehalten werden. Diese Höhe gewährleistet eine angemessene Abgrenzung der gewerblichen Nutzung zum topographisch ansteigenden

Begründung | Örtliche Bauvorschriften

Nachbargrundstück. Entlang von Abschnitten mit etwaigen Notausgängen darf die Hecke unterbrochen werden, sofern es die Vorgaben zu notwendigen Flächen vor Notausgängen verlangen. In solchen Abschnitten darf die Einfriedung zur Grundstücksgrenze hin auch als Holz- oder Metallzaun in dorfgerechter Art ausgeführt werden (maximale Höhe 1,5m).

Im Sinne des Charakters dorfgerechter Einfriedungen sind Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen unzulässig und Mauern und geschlossene Wände nur an Stellen erlaubt, wo sie als Lärmschutz dienen, für diesen unerlässlich sind und somit der Konfliktvermeidung dienen. Im nördlichen Geltungsbereich (qualifizierter Bebauungsplan) wird dem entsprechend eine Lärmschutzmauer mit einer Höhe von 2 m nördlich und östlich entlang der dort angeordneten Stellplätze gemäß den Vorgaben aus dem Immissionsschutzgutachtens festgesetzt. Die im Plan verzeichnete Lärmschutzinstallation dient als Platzhalter für eine in der Lage geringfügig variable Wand, welche nach erneuter Prüfung ggf. auch in der Länge verringert werden kann.

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 Schnitthecken und ermöglichen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nur an Stellen zulässig, wo sie als unerlässlicher Lärmschutz fungieren.

Geländemodellierungen

Die Topographie und das bewegte Gelände stellen eine besondere Charakteristik dieses Baugebietes dar. Diese natürliche Bestandssituation soll auch im Zuge der Bebauung aufgegriffen und bestmöglich gewahrt werden.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf den Grundstücken soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird, der Oberboden vor Ort wiederverwertet und seitliche Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden

Starke Zäsuren/Modellierungen/Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht erwünscht und sind daher unzulässig. Nachdem die Bebauung dennoch gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert werden Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional ermöglichen sollen, aber zugleich so ausgeführt sein müssen, dass die Eingriffe so wenig wie möglich stören bzw. wahrnehmbar sind.

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.

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.

Werbeanlagen

Da das Baugebiet vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, wurden zur Vermeidung unerwünschter Blickbezüge Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Grundsätzlich sind im Plangebiet nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.

Besondere Werbungsträger, wie Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden und nur untergeordnet wahrnehmbar sind. „Fremdkörper“ und „Eyecatcher“ sollen vermeiden werden; vielmehr soll der Straßenraum in Summe homogen und ruhig erscheinen.

7 Lärmemissionen/ -immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung, EM plan, Projekt-Nr. 2023 1745 vom Juli 2023 erstellt, mit der die generelle Umsetzung der potenziellen Nutzungen im Plangebiet insbesondere mit Blick auf die Parksituation vor dem Hintergrund der lärmimmissionschutzrechtlichen Anforderungen geprüft wurde.

Für die künftigen Nutzungen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird eine Tiefgarage zur Verfügung stehen, die von der Marktstraße erschlossen wird. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Stellplätze bei maximal 18 liegen kann. Parallel zum Erschließungsbereich der Tiefgarage ist eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Unter Berücksichtigung der räumlichen Ausdehnung könnten dort etwa neun Stellplätze hergestellt werden. Damit ergeben sich im Plangebiet bis zu 27 mögliche Stellplätze.

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf für die künftigen Nutzungen zu gewährleisten, stehen dem Grunde nach weitere 15 Stellplätze, verteilt am Kramerweg, FlNr. 13/1 sowie westlich und östlich des Rathauses zur Verfügung. Soweit darüber hinaus im Falle möglicher personenreicher Veranstaltungen Parkflächen erforderlich werden, besteht ein entsprechendes Angebot entlang der Industriestraße im Nordosten bzw. unmittelbar südlich der Starzlachklamm, westlich der Alpenstraße. Das Potenzial liegt bei rund 12 bzw. 25 Stellplätzen.

Die Ermittlung der Schallimmissionen aus den Parkverkehren im Plangebiet hat ergeben, dass die in der für die Beurteilung einschlägigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Dorfgebiet in

der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten werden. Zur Gewährleistung der Anforderungen wird daher eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Parkplatzniveau erforderlich.

Von Überschreitungen ist ebenso im Bereich des Kramerwegs und um das Rathaus zur Nachtzeit auszugehen. Da dort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder aus planerischen Aspekten keine aktiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden können, wird eine Nutzung dieser Stellplätze in der Spanne von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht möglich sein.

Die Stellplätze entlang der Industriestraße sowie unmittelbar südlich der Starzlachklamm können hingegen auch in der kritischen Nachtzeit genutzt werden. Betrachtet wurde hierbei neben den eigentlichen Parkgeräuschen auch die von fußläufigen Personen vom Plangebiet zu den Parkflächen verursachten Geräusche. Danach wird selbst im Falle jeweils angrenzender allgemeiner Wohngebiete der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im kritischen Nachtzeitraum eingehalten.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzwand im Plangebiet und ergänzender Regelungen in den nachgelagerten Baugenehmigungen, insbesondere die Stellplatznutzung betreffend, sind erhebliche Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Ein konkreter Nachweis erfolgt ergänzend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Kempten (ZAK).

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation

Der Anschluss der Mischgebietsflächen 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 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Wertach Neue Ortsmitte“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Der qualifizierte Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine Fläche von rund 4.378 m² ein und liegt zentral im Ortsgebiet von Wertach. Das Plangebiet grenzt im Süden an den Kramerweg und im Westen an die Marktstraße. Nördlich und östlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Durch den Abriss des ehemaligen Gasthofes soll Platz für einen Veranstaltungsaal mit Pensionshotel und Gastronomie geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung, EM plan, Projekt-Nr. 2023 1745 vom Juli 2023 erstellt, mit der die generelle Umsetzung der potenziellen Nutzungen im Plangebiet insbesondere mit Blick auf die Parksituation vor dem Hintergrund der lärmimmissionschutzrechtlichen Anforderungen geprüft wurde. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung sind Kap. 7 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzwand im Plangebiet und ergänzender Regelungen in den nachgelagerten Baugenehmigungen, insbesondere die Stellplatznutzung betreffend, sind erhebliche Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Ein konkreter Nachweis erfolgt ergänzend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“ (Quartär) und weist Lehm oder Sand (z. T. kiesig) auf. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000, BayernAtlas) herrscht im Plangebiet fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton vor. Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Grundsätzlich sind bei Bauarbeiten die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.). Für eine ggf. erforderliche Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im zwingend notwendigen Maß zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Nachdem es sich um einen vollständig bebauten dorftypischen Bereich handelt, ist nicht auszuschließen, dass im Bereich ehemaliger landwirtschaftlichen Hofstellen Verunreinigungen im Untergrund (z. B. durch Dieseltankanlagen, Altöle) vorhanden sind. Dies ist im Zuge von Abbruch/Rückbau/Neubau im Einzelfall zu prüfen.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Fluvioglaziale Ablagerungen“, die durch sandige Kiese charakterisiert ist und dadurch einen Grundwasserleiter darstellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung durch Gebäude und versiegelten Parkplätzen besteht eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets.

Begründung | Naturschutzfachliche Belange

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine gewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten oder über Sickerschächte / Rigolen zu versickern. Falls diese Maßnahmen nicht möglich sind, ist das Niederschlagswasser dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionsspeicher zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Da folglich in Zukunft das gesammelte Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden soll, verringert sich die Grundwasserneubildung (insbesondere im Vergleich zur Bestandssituation) nicht maßgeblich.

Klima und Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut ist. Den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kann eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Für die ortsbildprägenden Bäume südlich am Kramerweg ist der Erhalt geplant. Zudem sollen als Ersatz für die zu rodenden Gehölze neue Bäume und Hecken gepflanzt werden.

Durch eine energieeffiziente Bauweise und die Möglichkeit, die Dachflächen für Solarenergieanlagen zu nutzen, kann zudem ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung von innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung von Flächen (mit Habitatpotenzial für relevante Arten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Artenschutz:

Im nachfolgenden Kapitel (s. Kap. 10 „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“) werden die Ergebnisse der Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 09.05.2023 dargestellt, auf welche hierbei verwiesen wird.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Begründung | Naturschutzfachliche Belange

Im Geltungsbereich selber liegen weder Bau- noch Bodendenkmäler. Ca. 100 m westlich befindet sich das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Wertach“ (D-7-8328-0041), sowie das Baudenkmal „Pfarrhaus, zweigeschossiger, verschindelter Blockbau mit Flachsatteldach, 1695“ (D-7-80-145-8). Durch die ausreichende räumliche Entfernung von über 100 m sind Beeinträchtigungen der genannten Denkmäler weitestgehend ausgeschlossen, geringfügig kann es zu veränderten Blickbeziehungen kommen. Der Geltungsbereich selbst ist bereits teilweise überbaut, dennoch ist ein Vorkommen von Funden (z. B. aus dem Frühmittelalter) nicht gänzlich auszuschließen.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Landschaftsbild

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen bietet der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Das Ortsbild stellt einen regionaltypischen Dorfkern mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern und vereinzelt aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen dar, das durch einige, teilweise ältere Bäume, sowie Grünflächen gegliedert ist.

Im gegenständlichen qualifizierten Bebauungsplan soll im Wesentlichen eine regionaltypische und dorfbildverträgliche Baustruktur gefördert und gesteuert werden, um die typische Charakteristik von Wertach zu erhalten und zu stärken. Durch entsprechende Regelungen zu Wandhöhen, Fassaden- und Dachgestaltung, soll das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden. Um die regionaltypische und ortsbildprägende Bauweise zu sichern, ist beispielsweise das Gebäude entlang der Marktstraße an der vorgegebenen Baulinie zu errichten, als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen sichern einen in Summe homogenen und ruhigen Straßenraum.

Die Qualität des Grünbestandes wird durch den Erhalt der ortsbildprägenden Rosskastanien, sowie dem bestehenden Spitzahorn am Kramerweg und die Neupflanzung von Gehölzen und Staudenbeeten gewährleistet. Außerdem soll durch die Stärkung der Innenentwicklung von Wertach die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und somit auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht erheblich anzusehen. Unabhängig davon sind im vorangehenden (sowie im nachfolgenden) Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen.

10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 09.05.2023 dargestellt:

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans ist geprägt durch den leerstehenden, ehemaligen Gasthof „Engel“. Für Fledermäuse stehen aufgrund zahlreicher Einflugmöglichkeiten im leerstehenden Gasthof potentielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Im Außenbereich kommen hauptsächlich die ostseitige Fassade des Gasthofes sowie der Carport als Habitat in Frage. Der Dachboden des Hauptgebäudes ist sowohl von Norden durch Spalten in der Verkleidung als auch von Westen durch ein geöffnetes Dachbodenfenster zugänglich. Am Dachboden, der nicht gänzlich einsehbar ist, bieten sich aufgrund der Verkleidungen und Nischen einige Möglichkeiten für Sommer- und Winterquartiere. Der Dachboden des östlich anschließenden Nebenbaus ist für Fledermäuse ebenfalls zugänglich. Der Zugang ist durch Lücken in der Westfassade möglich. In beiden Dachböden konnten bei der Besichtigung keine Individuen, Verfärbungen oder Kotspuren festgestellt werden. Da der Dachboden nicht vollständig begehbar bzw. einsehbar ist und zahlreiche potentielle Habitatstrukturen vorhanden sind, können jedoch relevante Quartiere nicht ausgeschlossen werden. Um zu überprüfen, ob Fledermausquartiere betroffen sind wurden zwei Ausflugskontrollen am 20.06.2023 und 06.07.2023 durchgeführt. Dabei wurde insbesondere auf die Ein-/Ausflugmöglichkeiten im Dachstuhlbereich geachtet. An beiden Terminen konnten keine ausfliegenden Individuen beobachtet werden. Jedoch konnten mehrere jagende Fledermäuse um das Gebäude, insbesondere nordseits im Bereich der Bäume und Sträucher, festgestellt werden.

Darüber hinaus bieten die Gebäude auch Vogelarten geeignete Habitate. Mögliche Gebäudebrüter sind beispielsweise Feld - und Haussperlinge (*Passer domesticus u. montanus*). Für diese Arten stehen rund um das Gebäude, sowie im Carport mehrere Nischen und Spalten im Bereich der Dachgiebel zur Verfügung, welche als potentielle Nistmöglichkeiten fungieren. An der Südseite im Übergang von Haupt- zu Nebengebäude konnte ein vermutlich älteres Nest nachgewiesen werden. Ostseitig sind darüber hinaus zwei Nistkästen an der Außenfassade befestigt.

- Der Baumbestand im Geltungsbereich (qualifizierter Bebauungsplan) soll bis auf die drei, südseitig am Kramerweg gelegenen, Altbäume (2x Rosskastanie, 1x Spitzahorn) gerodet werden. Diese verfügen über geeignete Strukturen für Höhlen bzw. Halbhöhlenbrüter. Da diese Bäume nach aktuellem Stand in den Bebauungsplan integriert werden sollen, ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Sämtliche andere, zu rodende Bäume weisen keine Höhlen oder sonstige Strukturen auf. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bruten in den Sträuchern oder Bäumen stattfinden. Hierbei handelt es sich jedoch aufgrund der Ausprägung der Gehölze und der Nähe zum Siedlungsbereich um sogenannte Allerweltarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zuge der Abrissarbeiten des ehemaligen Gasthof Engel in Wertach müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Durch den geplanten Gebäudeabbruch kann es zur Schädigung von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. deren Lebensstätten kommen. Durch folgende Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände i. S. v. BNatSchG § 44 Abs. 1 vermeiden:

Abbrucharbeiten

- Fensterläden werden von Fledermäusen häufig als Zwischenquartier genutzt. Die Fensterläden sind vor dem Abbruch des Gebäudes abzuhängen. Da sich am Gebäude potentielle Fledermausquartiere befinden und auch im Winter ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist das Gebäude noch zur aktiven Zeit der Fledermause zwischen dem 11.09. bis 31.10. (vorrangig) abzurechnen. Eine artenschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich.
- Sollten Abbrucharbeiten innerhalb des o.g. Zeitfensters unvermeidbar sein, sind die Gebäude im Vorfeld von artenschutzfachlich geschultem Personal auf brütende Vögel sowie Fledermäuse zu kontrollieren (artenschutzfachliche Baubegleitung). Werden dabei aktuelle Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln bzw. Fledermäusen festgestellt, ist mit dem Abbruch bis zum Flüggewerden der Jungtiere abzuwarten. Einzelne Fledermäuse können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. durch die artenschutzfachliche Baubegleitung evakuiert bzw. vergrämt werden.

Rodungen und Baumfällungen

- Bei den Eingriffen an den Gehölzen sind die gesetzlichen Schonzeiten (1. März bis 30. September) einzuhalten. Sind Eingriffe außerhalb dieser Schutzzeiten unvermeidbar, sind die Gehölze durch geeignetes Fachpersonal (artenschutzfachliche Baubegleitung) auf Vogelbruten und Fledermäuse zu untersuchen. Die Rodungen müssen dann ggf. bis zum Flüggewerden der Jungvögel verschoben werden.

Umweltbaubegleitung

- Eine artenschutzfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

Bei Beachtung der genannten Maßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens erfüllt werden.

Die abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung und Entscheidung zu den Verbotstatbeständen nach § 44 (sowie zur Erfordernis von etwaigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) obliegt der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu.

11 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche (qualifizierter Bebauungsplan)	936,60m ²	21%
Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg (qualifizierter Bebauungsplan)	243,70m ²	6%
Baugebiet (qualifizierter Bebauungsplan)	3.202m ²	73%
Im Baugebiet enthaltene Grünstrukturen (qualifizierter Bebauungsplan)	200m ²	
Gesamtfläche Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans	4.378m² = 0,44ha	100%
Gesamtfläche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans	22.712m² = 2,27ha	