

Markt Wertach

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM NATTERERHOF"

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf - Stand 01.02.2018



GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan "Am Nattererhof"
Entwurf - Stand 01.02.2018

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-22
Telefax: 08331/490420

E-Mail: rathaus@wertach.de
Web <http://www.wertach.de>

Vertreten durch: Bürgermeister Eberhard Jehle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| Präambel | 5 |
| Satzung | 7 |
| 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | 8 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 1.3 Bauweise und Baugrenzen | 9 |
| 1.4 Verkehrsflächen | 10 |
| 1.5 Grünflächen, Grünordnung | 11 |
| 1.6 Sonstige Festsetzungen | 11 |
| 2 Örtliche Bauvorschriften | 12 |
| 2.1 Dachformen und Dachneigungen | 12 |
| 2.2 Stellflächen | 14 |
| 2.3 Einfriedungen | 14 |
| 3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 15 |
| 3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 15 |
| 3.2 Pflanzempfehlung | 15 |
| 3.3 Sonstige Hinweise | 17 |
| Begründung | 19 |
| 1 Ausgangssituation | 19 |
| 1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen | 19 |
| 2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung | 22 |
| 3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen | 22 |
| 4 Anpassungen und Änderungen (Festsetzungskonzept) | 23 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 24 |
| 4.3 Bauweise | 25 |
| 4.4 Kubaturen | 25 |
| 4.5 Stellplätze und Stauraum vor Garagen | 26 |
| 4.6 Einfriedungen und Stützmauern | 27 |
| 4.7 Grünordnung und Ökologie | 27 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 4.8 | Wasserrückhalt, Niederschlagswasser | 28 |
| 4.9 | Erschließung und Infrastruktur | 28 |

PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Wertach die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nattererhof“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ca 0,51 ha und liegt auf den Flurnummern 366, 368/33, 369, 371, 375/4 sowie je eine Teilfläche von 361, 368, 375/5 und 376/2 der Gemarkung Wertach

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nattererhof“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nattererhof“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 29), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wertach, den __.__.____

1. Bürgermeister
Eberhard Jehle

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Grüntenseestraße II“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertach, den __.__.____

1. Bürgermeister
Eberhard Jehle

SATZUNG

Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird eine Teilfläche (ca. 0,51 ha) des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Nattererhof“ geändert. Die Änderung ist zweigeteilt.

- I. Im Änderungsbereich 1 wird lediglich die Art der baulichen Nutzung verändert. Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen BP „Am Nattererhof“ gelten hier unverändert.
- II. Für den (noch unbebauten) Änderungsbereich 2 werden neue Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Bebauung erlassen. Diese Festsetzungen ersetzen vollumfänglich die bisherigen Festsetzungen.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Nattererhof“ außerhalb des Änderungsbereiches bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA1

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

WA2

Ausnahmsweise sind Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (siehe § 13 a BauNVO), gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden, mit Ausnahme der oben ausnahmsweise zugelassenen Ferienwohnungen/Gästezimmer, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für das **WA 1** gelten unverändert alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Nattererhof“ Stand 09.09.1992.

Für die bauliche Entwicklung des **WA 2** gelten nachfolgende Festsetzungen bzw. Bauvorschriften der gegenständlichen 1. Änderung BP Nattererhof.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,4

WH =
max. 7,0m

Wandhöhe (WH), Maximalmaß in m

7,0 m

max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen an der hangzugelegten Außenwand von OK ROK bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden in Hanglage darf die zulässige sichtbare Wandhöhe auf der hangabgeneigten Seite nicht mehr als 8,60 m betragen.

FH =
max. 10,0m

Firsthöhe, Maximalmaß in m

10,0 m

Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

ROK =
+ 0,3 m

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß, gemessen ab Höhenbezugspunkt

Die ROK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf bis max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Bezugsfläche ist der Straßenraum „Am Nattererhof“, welcher im Westen/Nordwesten des Geltungsbereiches verläuft.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier + 0,30 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

o

offene Bauweise

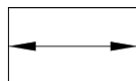
ED

Einzel- und Doppelhäuser zulässig



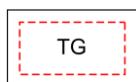
Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.



Firstrichtung, zwingend

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig



Umgrenzungslinie Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrt

Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.

Bei Gebäuden mit vier oder mehr Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze unterirdisch zu errichten. Die Errichtung von Besucherstellplätzen ist auch oberirdisch zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung

1.4 Verkehrsflächen

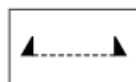


Öffentliche Straßenverkehrsfläche

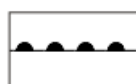
inkl. Seitenflächen



Straßenbegrenzungslinie

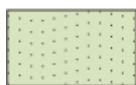


Bereiche für Ein-/Ausfahrten



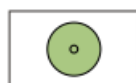
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers. Bestandsgehölze sind zu erhalten sofern sie die Einsehbarkeit in den Einmündungsbereichen nicht einschränken.



Baumpflanzung in Privatgrundstücken

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.)

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellt die Zufahrt Tiefgarage dar.

Bodenmodellierungen, Abgrabungen

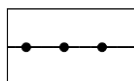
Auffüllungen und Anböschungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen und sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,00 m betragen.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nattererhof“.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Schneelagerung

Entlang des Fahrbahnrandes ist in den gekennzeichneten Bereichen auf den privaten Grundstücksflächen auf der gesamten Länge ein 0,5 m breiter Streifen für die Lagerung von Schnee freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen etc. sind entsprechend zurückversetzt anzulegen

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachformen und Dachneigungen



Zulässige Dachform

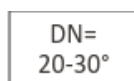
Satteldach (SD)
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Ausschließlich Garagen, die in das Gelände integriert und auf mindestens zwei Seiten bündig mit der Oberkante des anstehenden natürlichen Geländes sind, sind auch in Flachdachausführung zulässig.

Carports (offene Garagen) sind mit Flachdach zulässig, sofern sie nach mindestens drei Seiten offen sind.

Zufahrten Tiefgaragen sowie untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen (z.B. Hauseingänge, Behälter Mülltonne etc.) sind auch in Flachdachausführung zulässig.



Dachneigung; des Hauptdaches:

Mindest- und Höchstneigung in Grad: hier 20 – 30°

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/ feuerverzintes Kupfer) mit abtragsfreier Schutzschicht in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

**Widerkehre und
Zwerchgiebel**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig

- Max. Breite (Außenkante Außenwand):
40 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,3 m

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

**Dachaufbauten /
Dachgauben**

Gebäude mit Dachneigungen unter 26°:

- Dachgauben sind nicht zulässig

Gebäude mit Dachneigungen ab 26°:

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gauben müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (weniger als 40 %).
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m (gilt nicht für Schleppgauben)

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben mit einer Mindestneigung von 5° oder als Spitzgauben auszuführen.

**Solarthermie
und Photo-
voltaikanlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Aufständerungen sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

-
- | | |
|---------------------|---|
| Fassaden | Außenwände sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Ausführungen in grellen oder blendenden Farben oder Materialien sind unzulässig. Garagentore mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. |
| Werbeanlagen | Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,0 m ² begrenzt. |

2.2 Stellflächen

- | | |
|-----------------------------|---|
| Stellplätze | Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen. Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit der dazugehörigen Anlage. |
| Stauraum vor Garagen | Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. |

2.3 Einfriedungen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Einfriedungen und Stützmauern | Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Entlang der Erschließungstrassen sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Die festgesetzten „Flächen für Schneelagerung“ sind einzuhalten. Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,50 m. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. |
|--------------------------------------|---|

3 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
„Am Nattererhof“



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße
(Vorschlag)



Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand



Bestandsgebäude



Vorhandene Böschung, Geländemodellierung



Elektroleitung, Bestand



Wasserleitung, Bestand



Kanal, Bestand

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze auf der nachfolgenden Liste (einheimische und feuerbrandresistente Gehölze) zu verwenden:

Äpfel:

Roter Boskoop, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Rheinischer Bohnapfel, Welschisner

Birnen:

Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schöneberger Zwetschge,
Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische
Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Thuja/ Scheinzypressen-Hecken sind entlang des Straßenraumes unerwünscht.

Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt.

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist jedoch die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes oder über Rigolen zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser kann bei Bedarf ungedrosselt in die Kanalisation Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 zu beachten.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Emissionen / Immissionen

Aufgrund der Hanglage sind die Anforderungen der 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ sowie der Feuerungsverordnung v.a. in Bezug auf Kaminhöhen von Hausfeuerungsanlagen zu beachten.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen, Hofstellen an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionswertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umweltauswirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A)

nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnische günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden

- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, insbesondere (5) 2 (Gehölzschnitt nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) sind einzuhalten.
- 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."
- Umgang mit archäologischen Funden** 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.
- Plangenaugigkeit** 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 Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

1 Ausgangssituation

1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Am südwestlichen Ortsrand von Wertach befinden sich zusammenhängende neuzeitliche Wohnbau-gebiete (Am Nattererhof / An der Grotte / Igelsbach), welche sich hier maßgeblich seit den 1990er Jahren entwickelt haben. Im Süden wird die Wohnbaufläche vom Flusslauf der Starzlach sowie der Umgehungsstraße begrenzt. Im Nordosten schließt unmittelbar der gewachsene Altortbereich von Wertach an (Langgasse). Die Wohnbauflächen wurden hier über Bebauungspläne entwickelt und sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Lediglich im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Nattererhof“ (1992) befinden sich zwei Grundstücke, die gegenwärtig noch unbebaut sind. Ursprünglich war hier die Entwicklung eines größeren Hotels / Gästebeherbergungsbetriebes vorgesehen. Entsprechend wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes die Festsetzungen in diesem Bereich getroffen (Baufenster für einen stattlichen zweigeschossigen Baukörper sowie angrenzenden Freiflächen). Dieses Vorhaben wurde nie realisiert. Nun wurde von Seiten der Grundstückseigentümer der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, hier anstelle des Beherbergungsbetriebes zwei Wohngebäude zu errichten. Der Marktgemeinderat hat über dieses Anliegen beraten und will vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfes dieses Vorhaben unterstützen und den Bebauungsplan in diesem Bereich ändern. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll ferner die Art der festgesetzten baulichen Nutzung (MI) an die tatsächliche vorherrschende Nutzung (WA) angepasst und die Erschließungssituation optimiert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Nattererhof“ (1992), die sich wie folgt darstellt:

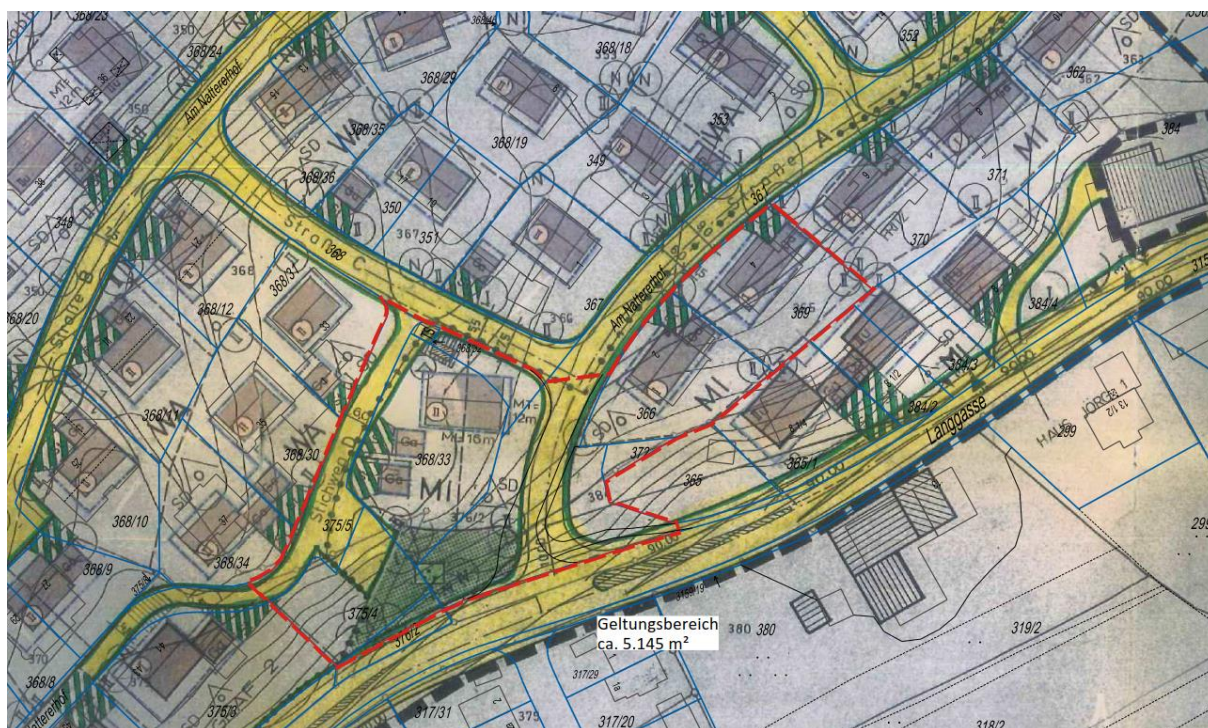


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger BP "Am Nattererhof" (1992)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein MI (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 375/4 bzw. 368/33) ist ein großes Baufenster zur (damals) angedachten Entwicklung eines Hotels / Beherbergungsbetriebes samt zugehörigen Garagen sowie eine Grünfläche vorgesehen. Ferner ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit festgesetzt, welche die öffentliche Erschließung des Stichweges gewährleisten soll.

Ein Vergleich mit der tatsächlichen Nutzung bzw. dem aktuellen Luftbild (s.u.) zeigt, dass im östlichen Teil zwei Wohngebäude errichtet wurden und die festgesetzten Bauvorhaben im westlichen Teil des Geltungsbereiches nicht in der ursprünglich geplanten Form realisiert wurden. Die beiden Grundstücke sind bislang unbebaut. Der geplante Wendehammer wurde lediglich auf einer kleinen Teilfläche realisiert und wird gegenwärtig als Stellfläche von den Anwohnern genutzt. Die Eignung als Wendefläche (z.B. für Müllfahrzeuge) erfüllt er derzeit aufgrund des Zuschnittes und der geringen Größe nicht. Die Andienung (Wendemöglichkeit Schneepflug, Müllfahrzeug etc.) erfolgt derzeit auf einem privaten Hofraum.

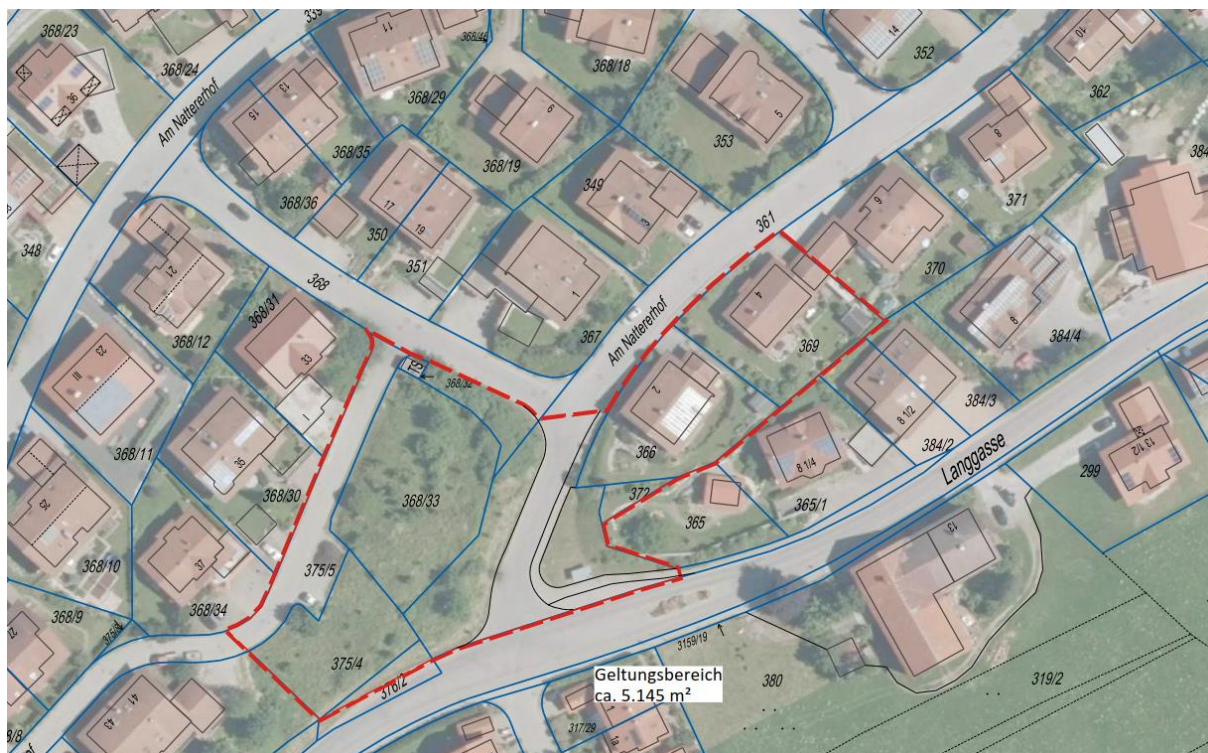


Abbildung 2: Gegenwärtige Nutzung / Bebauung (aktuelles Luftbild)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wertach stellt sich der Geltungsbereich gegenwärtig folgendermaßen dar:

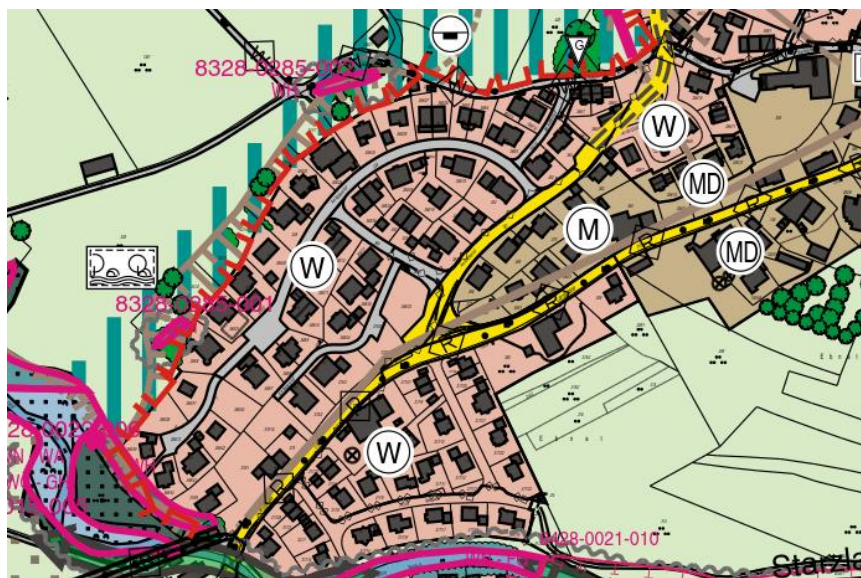


Abbildung 3: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach

Das Änderungsvorhaben entspricht teilweise den im FNP dargestellten Nutzungsarten. Im Zuge der geplanten Änderung wird lediglich für zwei Grundstücke, welche gegenwärtig als Mischgebiet dargestellt sind, der Gebietstypus geändert in WA. Diese Änderung ist im Zuge einer Berichtigung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Nattererhof“, ist ca. 0,51 ha groß und liegt am südwestlichen Ortsrand von Wertach. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen alle als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Fläche umfasst die Flurnummern 366, 368/33, 369, 371, 375/4 sowie je eine Teilfläche von 361, 368, 375/5 und 376/2 der Gemarkung Wertach. Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist vollständig bebaut, im Westen befinden sich derzeit unbebaute Grundstücke, auf denen sich eine Ruderalvegetation entwickelt hat. Die beiden Grundstücke liegen am Hangbereich und steigen von Süden nach Norden an. Die Höhendifferenz liegt bei ca. 8 m.

3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen

Im Zuge der geplanten Änderung soll die im rechtskräftigen BP festgesetzte Nutzungsart an die tatsächliche bzw. die gewünschte Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Durch diese Anpassung sollen die Schutzansprüche und der Gebietscharakter, welcher sich im Zuge der Bebauung des Gebietes entwickelt hat, baurechtlich gesichert werden. Im gesamten Geltungsbereich soll daher das ursprünglich hier festgesetzte MI ersetzt werden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Das gesamte Areal zwischen der Langgasse und dem nördlichen Ortsrand („Am Nattererhof“) hat sich zu einem Baugebiet entwickelt, in welchem nahezu ausschließlich Wohnnutzung stattfindet. Alle Gebäude werden für Wohnzwecke genutzt. In einigen Anwesen werden ergänzend zur dauerhaften Wohnnutzung Ferienwohnungen für Gäste angeboten. Dieser gewachsene und funktionierende Gebietstypus soll im Zuge dieser Änderung baurechtlich gesichert werden, sowohl für die bereits bebauten Grundstücke als auch für die beiden unbebauten.

Bei den beiden unbebauten Grundstücken soll die städtebauliche und gestalterische Entwicklung so gesteuert werden, dass sie sich der umgebenden Wohnbebauung anpasst und dennoch eine angepasste zeitgemäße Bauweise ermöglicht wird. Aufgrund der gut einsehbaren Lage an der Ortseinfahrt (Langgasse) sowie der städtebaulichen Situierung am Übergang zur historisch gewachsenen Bebauung des Altortes sollen auch mit den geplanten Änderungen die städtebauliche regionaltypische Charakteristik entlang des Straßenraumes in ihren Grundzügen gewahrt bleiben. Energetische Bauweisen sollen ermöglicht werden. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken. Durch eine angepasste Durchgrünung und Geländemodellierung sollen die zu bebauenden Grundstücke möglichst harmonisch in die Umgebung integriert werden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergibt sich auch die Möglichkeit, die bis dahin nur unzureichende öffentliche Erschließung neu zu regeln, sodass eine reibungslose Erschließung und Versorgung des Gebietes auf öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet ist. Gegenwärtig wenden Winterräumdienst und Müllabfuhr auf einer privaten Hoffläche.

4 Anpassungen und Änderungen (Festsetzungskonzept)

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan bereits in den frühen 1980ern erarbeitet und im Jahr 1992 rechtskräftig wurde, entsprechen manche Festsetzungen und Hinweise nicht mehr den Anforderungen bzw. haben sich Rahmenbedingungen und Vorgaben geändert. Aus diesem Grund wurde für den unbebauten Teilbereich (WA 2) der gegenständliche 1. Änderung Bebauungsplan „Am Nattererhof“, deren Geltungsbereich eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplanes umfasst, sämtliche Festsetzungen, Vorschriften und Hinweise neu aufgestellt. Für die Teilfläche WA 1 wurde ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert. Hier gelten ansonsten, wie für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Nattererhof“ weiterhin unverändert die rechtskräftigen Festsetzungen, Hinweise sowie die Begründungen hierzu.

Bzgl. Umfang, Art und Inhalt der Festsetzungen wurden - wo möglich - die Grundzüge der vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen. Sie wurden inhaltlich weitgehend übernommen und nur in den Bereichen, in denen zur Gewährleistung der o.g. Zielsetzungen, Anpassungen erforderlich waren, geändert bzw. ergänzt oder formal/redaktionell angepasst.

Nachfolgend werden die Festsetzungen, welche inhaltlich geändert bzw. neu aufgenommen wurden, begründet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung geändert, vom bisherigen Mischgebiet in WA. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Nattererhof“ 1992 wurden die Flächen, welche sich im Umfeld der Langgasse (damals noch Staatsstraße 2007) und in Angrenzung an die hier angesiedelten landwirtschaftlichen Hofstellen befanden, als Mischgebiet (MI gem. § 6 BauGB) festgesetzt. Im Zuge der Bebauung zeigte sich, dass die Nachfrage und tatsächliche Nutzung nahezu ausschließlich im Bereich des Wohnens lag und liegt. Für die sonstigen gem. BauNVO (Stand 1977) zulässigen Nutzungen des Mischgebietes (z.B. Geschäftsgebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) war keine Nachfrage vorhanden, vielmehr wurden nahezu ausschließlich Wohngebäude errichtet. Einzige gewerbliche Nutzung, die darüber hinaus in einzelnen Anwesen ergänzend zur Wohnnutzung untergebracht ist, ist die Erstellung von Ferienwohnungen für touristische Zwecke. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll daher in den bereits bebauten Bereichen (WA 1), die Art der baulichen Nutzung an den Bestand angepasst werden. Um dem Gebietscharakter der Umgebung zu entsprechen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, soll für die zwei bislang noch unbebauten Grundstücke (WA 2) dieselbe Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Folgende Art der baulichen Nutzung wird daher für WA 1 und WA 2 festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (zulässig: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Ausnahmsweise sind Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 werden, mit Ausnahme der oben ausnahmsweise zugelassenen Ferienwohnungen/Gästezimmer, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Anteil des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die festgesetzte maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 wird unverändert übernommen. Entgegen der ursprünglichen Festsetzungen soll im Zuge einer effizienten Flächennutzung und Innenentwicklung auf beiden Grundstücken eine Bebauung ermöglicht werden. Die **Baufenster** sind großzügig gefasst, um den Bauherren, insbesondere vor dem Hintergrund der erschwerten Bebaubarkeit der Grundstücke aufgrund der starken Höhendifferenzen, einen gewissen Freiraum zur Situierung und Anordnung der Baukörper zu ermöglichen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Durch die Trennung des Baufensters soll verhindert werden, dass – im Falle einer Grundstückszusammenlegung - nicht ein zusammenhängender langer Baukörper errichtet werden kann. Die Durchlässigkeit bleibt somit gewahrt.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Insgesamt soll durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden.

4.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Diese Festsetzungen sind unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Kubaturen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK)** für die Hauptgebäude soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert und Beeinträchtigungen (insbesondere Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Die ROK orientiert sich an der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße („Am Nattererhof“ im Nordwesten der Grundstücke). Der Wert von max +0,3 m wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Nattererhof“ übernommen. Damit ist eine der Bestandsbebauung angepasste Höhenentwicklung gewährleistet. Die ROK ist das Bezugsmaß für die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude.

Ergänzend zur GRZ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe**, sowie der Dachform und -neigung definiert. Die Festsetzungen hierzu orientieren sich an den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den hierin zulässigen (maximalen) Kubaturen. Sie wurden lediglich in der Formulierung und Definition den zeitgemäßen Angaben angepasst. Die bisherigen Höhenermittlungen über Geschossigkeiten, Traufhöhen und Kniestockhöhen wurden ersetzt durch Festsetzungen zu maximal zulässiger Wandhöhe (7,0 m) und maximal zulässiger Firsthöhe (10,0 m). Somit ist die maximale Höhenentwicklung der Gebäude klar geregelt und entspricht nahezu unverändert den zulässigen Höchstwerten der bisherigen Festsetzungen.

Bei Gebäuden in Hanglage sollen zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht mehr als maximal drei Geschosse einsehbar/freigelegt sein. Daher darf die zulässige sichtbare Wandhöhe auf der hangabgeneigten Seite nicht mehr als 9 m betragen.

Die einheitliche **Dachform (Satteldach)** wurde zur Wahrung des regionaltypischen Erscheinungsbildes ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Bezüglich der **Dachneigung**

wurde der Spielraum von ursprünglich 23-26° etwas aufgeweitet auf 20-30°. Dieses Neigungsspektrum entspricht der regionaltypischen Allgäuer Bauweise und ermöglicht darüber hinaus eine zeitgemäße Bebauung. Bei zweigeschossiger Bauweise wird damit die Gelegenheit geschaffen, die Gesamthöhe der Gebäude zu reduzieren, was insbesondere der Bestandsbebauung im Nordwesten zugutekommt. Durch die (neue ergänzte) Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe ist die Höhenentwicklung der Gebäude auf 10 m begrenzt.

Um eine städtebaulich homogene Entwicklung zu gewährleisten, werden Firstrichtungen vorgegeben, welche sich an der umgebenden Bestandsbebauung orientiert. Die geplanten Gebäude sollen – genauso wie die gegenüberliegende Bebauung – traufseitig parallel zum Straßenraum („Am Nattererhof“) ausgerichtet stehen. Neben der Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist somit auch eine energetische Nutzungsmöglichkeit gewährleistet.

Nachdem der Änderungsbereich aufgrund der topographischen Lage und der Situierung gut einsehbar ist, wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt wird. Neben der Festlegung der einheitlichen Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen **Dachaufbauten** bzw. Wiederkehre reguliert. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll – trotz dieser Regulierungen - ermöglicht werden.

Dachaufbauten sind, unter Wahrung von Mindestabständen untereinander sowie zur Giebelseite und zum First, ab einer Dachneigung von 26° zulässig. Die maximale Breite von Dachaufbauten bzw. Wiederkehren darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen, um erkennbare Proportionen zwischen Hauptgebäude und Anbau zu wahren. Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen daher nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Aufständereien sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

4.5 Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erstellen.

Vor Garagen ist zum öffentlichen Straßenraum hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Flächen werden nicht als Stellplatzflächen angerechnet.

Für Wohngebäude mit 4 oder mehr Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze unterirdisch zu erstellen. Lediglich Besucherstellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden. Auf diese Weise soll zum einen eine optimierte Nutzung der wertvollen innerörtlichen Grundstücksflächen für Wohnzwecke gefördert werden (Innenentwicklung / Nachverdichtung) und ein Flächenverbrauch für Stellplätze / Garagen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ferner sollen städtebauliche Beeinträchtigungen durch eine hohe Anzahl an Garagenbauwerken vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale in Wertach und der zu erzielenden Rendite durch Verkauf/Vermietung von Wohnungen wird die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Errichtung einer Tiefgarage als gegeben erachtet.

Nachdem Wertach touristisch geprägt ist und es nicht auszuschließen ist, dass im Baugebiet untergeordnete touristische Nutzungen stattfinden (z.B. private Ferienwohnungen) und Läden, Schank, Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig sind, ist auch die Errichtung von Werbeanlagen zulässig. Um das Gesamterscheinungsbild dadurch nicht zu beeinträchtigen, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig (freistehend oder an der Fassade). Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Freistehende Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,0 m² begrenzt (bei Schaukästen wird die Aufständigung nicht dazu gerechnet).

4.6 Einfriedungen und Stützmauern

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,00 m begrenzt. Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Nachdem das Gelände sehr stark ansteigt ist die Errichtung von Stützmauern (nur) da zulässig, wo sie zur Hangsicherung erforderlich ist. Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,5 m.

4.7 Grünordnung und Ökologie

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich auch in den besiedelten Bereichen dorfverträgliche, regionaltypische und ökologisch wirksame Grünstrukturen entwickeln. Die Beeinträchtigungen auf den Boden (Wasserrückhalt) und die ökologischen Durchlässigkeiten sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Gegenwärtig ist auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Definition „Parkanlage“ festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen Bestandssituation und insbesondere der Steilheit des Geländes, wird die Fläche nicht als solche genutzt. Auf der Fläche hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Das Gelände ist von drei Seiten von Straßen umgeben sodass die ökologische Wertigkeit insgesamt als eher geringwertig einzustufen ist. Die geplante Bebauung auch dieser Teilfläche stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung her. Der Schutz von Flächen im Außenbereich ist aus ökologischer Sicht als höher zu werten, als die Offenhaltung dieser untergeordneten und vorbebelasteten innerörtlichen Freifläche.

Durch die Festsetzungen soll eine naturnahe und aufgelockerte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Insbesondere die einsehbaren Bereiche entlang der Straßenräumen sollen

angepasst und ortsbildverträglich durchgrünt sein. Vor diesem Hintergrund wird ein Pflanzgebot für Privatgrundstücke festgesetzt, wonach pro 500 m² ein heimischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Mindestens ein Baum ist dabei entlang des öffentlichen Straßenraumes zu pflanzen, sodass hier eine lockere und standortgerechte Mindestdurchgrünung gewahrt ist. Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt. Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind entlang des Straßenraumes unerwünscht.

Zur Gewährleistung einer ökologischen Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

Nachdem das zur Bebauung vorgesehene Areal sehr steil ist und die einzelnen Grundstücke eine Höhendifferenz von bis zu rund 8 m aufweisen, ist eine Stützung/Modellierung des Geländes unerlässlich. Um zu vermeiden, dass dennoch möglichst angepasst an die Topographie gebaut wird und dass die erforderlichen Stützmaßnahmen nicht zu negativen Beeinträchtigungen insbesondere des Straßenraumes entlang der Langgasse führen, wird festgesetzt, dass erforderliche Bodenmodellierungen zwar zulässig sind, die maximale Höhe jedoch 1,20 m betragen darf. Bei gestuften Böschungen muss ein Rücksprung von mindestens 1,0 m erfolgen.

Die Auffüllungen und Anböschungen haben nach Möglichkeit mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zur erfolgen. Zum Erhalt der Bodenfunktion und -qualität sollte anfallender Oberboden abgetragen und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eingebaut werden.

4.8 Wasserrückhalt, Niederschlagswasser

Der Grad der Versiegelung soll auf ein Minimum reduziert werden, um den natürlichen Wasserrückhalt und die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens bestmöglich zu wahren. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke). Lediglich die Zufahrt der Tiefgarage ist (aus verkehrstechnisch-funktionalen Gründen) davon ausgenommen.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes oder über Rigolen zu versickern. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen, sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.).

4.9 Erschließung und Infrastruktur

Das zur Bebauung vorgesehene Areal ist bereits vollständig erschlossen. Es wird von drei Seiten von Straßen umgeben. Die direkte Erschließung erfolgt über den Straßenraum „Am Nattererhof“ im

Nordosten der Baugrundstücke. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde Wertach (Wasser, Abwasser im Trennsystem) sowie die Stromversorgung. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Oberallgäu. Zu Gewährleistung der Befahrbarkeit des Straßenraumes im Winter wird straßenbegleitend ein Streifen für Schneelagerung festgesetzt, welcher von Einfriedungen bzw. Pflanzungen freizuhalten ist und auf welchem im Winter bei Bedarf der Schnee des Straßenraumes Platz findet.

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Es wird in diesem Zuge jedoch eine Wendemöglichkeit geschaffen, welche eine Verbesserung der Bestandsituation darstellt. Im rechtskräftigen BP „Am Nattererhof“ ist hier eine Wendemöglichkeit festgesetzt, die jedoch nicht in der dargestellten Form realisiert wurde. Im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll durch einen (vertraglich vereinbarten) Flächentausch die öffentlichen und privaten Flächen getauscht bzw. neu geordnet werden, dass zum einen die Bebauung des Grundstückes 375/4 ermöglicht bzw. optimiert wird und zugleich öffentliche Flächen für die Anlage eines Wendehammers bereitgestellt wird.

5 Sonstiges

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit §13 Abs. BauG). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Der Geltungsbereich umfasst größtenteils überbaute/ versiegelte Bereiche.

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden im Vorab im Zuge einer Relevanzbegehung untersucht. Es wurden keine relevanten Habitatstrukturen oder Fortpflanzungsstätten für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Daher sind bei einer Umwandlung bzw. Überbauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG zu erwarten. Allerdings sind die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatschG, insbesondere (5) 2 (Gehölzschnitt nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) grundsätzlich einzuhalten.