

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung .....
II.	Zeichnerischer Teil .....
III.	Textliche Festsetzungen .....
A	Rechtsgrundlagen .....
B	Planungsrechtliche Festsetzungen .....
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB .....
D	Hinweise .....
E	Verfahrensvermerke .....

### Begründung

1	Geltungsbereich .....
2	Veranlassung und Bedarf .....
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....
4	Lage und Bestand .....
5	Planung .....
6	Bodenordnende Maßnahmen .....
7	Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....
8	Immissionen .....
9	Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung .....
10	Flurbereinigungsverfahren Nesselwang .....
11	Kartengrundlage .....
12	Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 28.07.2009) .....

Anlage 1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 2	Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Gemeinden

## Markt Nesselwang



# Bebauungsplan Nr. 30 „Enzianweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



MÜHLEGG & WEISKOPF GmbH  
Beratende Ingenieure

Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28

Info@muehlegg-weiskopf.de  
www.muehlegg-weiskopf.de

**Gegenstand:** **Bebauungsplan Nr. 30 „Enzianweg“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Auftraggeber:** **Markt Nesselwang  
Hauptstraße 18  
87484 Nesselwang**

**Tel.: 08361/91220  
Fax: 08361/912233**

**vertreten durch:  
Herrn Erster Bürgermeister Erhart**

**bzw.  
Bauamt des Marktes Nesselwang  
vertreten durch**

**Herrn Christoph Uhl  
Tel.: 08361/9122-30  
E-Mail: rathaus-bauamt@nesselwang.de**

**Auftragnehmer:** **Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0  
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)  
[www.muehlegg-weiskopf.de](http://www.muehlegg-weiskopf.de)**

**Dipl.-Ing. Hubert Brand**

## I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt der Markt Nesselwang folgende Satzung:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Enzianweg“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,87ha die Flächen der Grundstücke 548 und 548/3 der Gemarkung Nesselwang. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

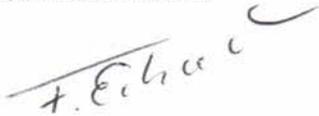
Der Bebauungsplan „Enzianweg“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 28.07.2009. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2009 beigefügt.

### § 3

#### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Enzianweg“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Nesselwang, den 15. OKT. 2009  
MARKT NESSELWANG



Franz Erhart, Erster Bürgermeister



## **E    **Verfahrensablauf****

### **1.    **Aufstellungsbeschluss****

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 18.03.2008.

### **2.    **Frühzeitige Behördenbeteiligung / Bürgerbeteiligung****

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand durch Anschreiben an das Landratsamt Ostallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten am 19.12.2008 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte am 04.05.2009 im Sitzungssaal der Marktgemeinde.

### **3.    **Öffentliche Auslegung****

In der Marktgemeinderatssitzung am 12.05.2009 wurde der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.05.2009 gebilligt.

Der Zeitraum der öffentliche Auslegung wurde am 29.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.06.2009 bis 09.07.2009 statt.

### **4.    **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange****

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden fand in der Zeit vom 08.06.2009 bis zum 09.07.2009 statt. Eine Liste der beteiligten TÖB und umliegender Gemeinden siehe in der Begründung Anlage 2.

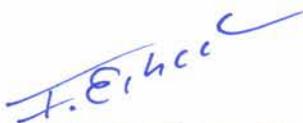
### **5.    **Satzungsbeschluss****

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2009 wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 28.07.2009 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **6.    **Inkrafttreten****

Der Bebauungsplan tritt nach § 10 (3) Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Nesselwang, den 15. OKT. 2009



Franz Erhart, Erster Bürgermeister



## Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlitalweg 9, 87640 Biessenhofen

Anlage 1: Ausschnitt aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Gemeinden

Anlage 3: Bodengutachten von Dr.-ing. G. Ulrich vom 12.03.2001

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,87 ha beinhaltet die Flächen der Fl.-Nrn. 548 und 548/3 der Gemarkung Nesselwang.

Der Bebauungsplan befindet sich am östlichen Ortsrand von Nesselwang am südlichen Rand des Baugebietes „Zillhalde – Scheiblesmoos“ und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Westen: Von der bestehenden Bebauung am Enzianweg (Bebauungsplan Nr. 2 „Zillhalde – Scheiblesmoos“)

Im Osten und Süden: Von der freien Feldflur, bzw. dem Scheiblesmoosgraben

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

## 2. Veranlassung und Bedarf

Der Markt Nesselwang ist bemüht – zur Schonung der Ressource „Boden“ – geeignete Restflächen zu erschließen. Die Bebauung einer zweiten Zeile entlang des Enzianweges bietet sich als wirtschaftlichste Lösung an. Zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs, hat der Marktgemeinderat beschlossen, für das Gebiet „Enzianweg“ einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB aufzustellen.

Zur Stärkung des Tourismus im Markt Nesselwang soll darüber hinaus, die Möglichkeit für Ferienwohnungen im Baugebiet eingeräumt werden.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region 16 Allgäu

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) ist der Markt Nesselwang zum Unterzentrum bestimmt (Ziel A III 3) und gehört noch zum Mittelbereich des Mittelzentrums Füssen. Weiterhin gehört der Markt gemäss Fortschreibung des Regionalplanes zum Ausschlussgebiet für überörtlich raumbedeutsame Windenergieanlagen (Ziel B IV 3.2.4).

Als regionalplanerische Funktion ist für den Markt Nesselwang Landwirtschaft und Tourismus festgelegt.

Das Unterzentrum Nesselwang und die Stadt Füssen (Mittelzentrum) decken den gehobenen als auch den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarf der Bevölkerung ab.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Der Markt Nesselwang hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.12.2001.

Darin ist der Geltungsbereich, auch der nördlich verlaufende Enzianweg, als Talgrund des Scheiblesmoosgrabens mit entsprechender Kennzeichnung als Nasswiesen (Teilflächen sind als Biotop Nr. 256 nach Art. 13d BayNatSchG erfasst) dargestellt.

Die Darstellung wird in einer „3. Änderung des Flächennutzungsplanes“ der neuen Situation angepasst. Dazu wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Weitere Ausführungen siehe im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung.

Im geänderten Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet ausgewiesen (siehe Anlage 1).

### **3.3 Schutzgebiete**

Nach der 3. Flächennutzungsplanänderung sind innerhalb des Planbereiches keine zu beachtende Schutzgebiete mehr vorhanden.

## **4. Lage und Bestand**

### **4.1 Geologie**

Das Plangsgebiet Nesselwang gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Hügel- und Moorlandes und speziell zu den Lech-Vorbergen.

Es stehen Lehmböden mit mittleren Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft an. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotential für die Böden ist nicht gegeben.

Im Plangebiet ist der Scheiblesmoosgraben, ein Vorfluter zur Entwässerung des anschließenden Talraumes, vorhanden.

Bei Schürfen im Plangebiet wurde bis in 3m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Es ist jedoch möglicherweise mit drückendem Hangwasser zu rechnen. Zwischen Enzianweg und Scheiblesmoosgraben wurde Aushubmaterial (Kiese und Sande) aus dem nördlich des Enzianweges gelegenen Baugebiet bis zu 2m Mächtigkeit gelagert.

### **4.2 Landschaft**

Der Bebauungsplanbereich liegt am Fuß einer von Nordwest nach Südost mit unterschiedlicher Neigung fallenden Hangleite. In südlicher und östlicher Richtung erstreckt sich der Talraum des Scheiblesmoosgrabens, der durch die Nutzung einer Grünlandbewirtschaftung geprägt ist. Im Planbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keinerlei Baumpflanzungen vorhanden.

### **4.3 Nutzungen/Baubestand**

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als extensives Grünland zum Teil als Brachland genutzt. Der nördliche Uferbereich des Scheiblesmoosgrabens ist aus der Nutzung genommen. Der Baubestand nördlich und westlich des Planungsgebietes weist durchweg dörfliche Strukturen aus Wohngebäuden mit maximal drei Vollgeschossen auf, welche mit Satteldächern verschiedener Neigungen gedeckt sind. Typisch für die dörfliche Struktur ist der großzügige private Grünraum zwischen Haus und Straßenflächen.

#### **4.4 Erschließung / Verkehr**

Das Plangebiet wird über den bereits ausgebauten „Enzianweg“ erschlossen.

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen gemeindlichen Anlage und eines Hochbehälters gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage.

Die Stromversorgung wird durch die Allgäuer Überlandwerk GMBH sichergestellt.

#### **4.5 Infrastruktur**

Die wesentlichen Güter des täglichen Bedarfs sowie Güter des gehobenen Bedarfes werden im Markt Nesselwang angeboten. Weitere Bedarfsdeckung in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Kempten bzw. Füssen statt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem in Richtung Marktoberdorf und Füssen bzw. Kempten. Bahnanschluss ist in ca. 600m Entfernung vom Baugebiet in Richtung Kempten und in Seeg in Richtung Füssen und Marktoberdorf vorhanden.

#### **4.6 Denkmalpflege**

Boden- und Gebäudedenkmale liegen im Geltungsbereich und in näherer Umgebung nicht vor. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen (Satzung Ziff. B9 und D3).

#### **4.7 Altlasten**

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind im Bebauungsplangebiet weder Altlasten vorhanden, noch umweltgefährdende Abfälle abgelagert.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele**

1. Stärkung der Funktion des Hauptortes für bauwillige Bürger und Fremdzug.
2. Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes
3. Sicherstellung einer geordneten Bebauung.
4. Stärkung und Verbesserung des Tourismusbereiches durch Verbesserung und Ausweitung des Beherbergungsangebotes.
5. Verbesserung des Lebensraumes und des Naturhaushalts durch grünordnerische Maßnahmen
6. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

### **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Kreisstrasse OAL 23 und die bestehenden Ortsstraßen erschlossen. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen an den bestehenden Straßen sind nicht vorgesehen, da sie für den geringen Ziel- und Quellverkehr ausreichen.

Als Erschließungsstraße ist der ausgebaute Enzianweg vorhanden.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in oberirdischen Einzel- und Doppelgaragen untergebracht, die von der Straßenbegrenzungslinie bei direkter Zufahrt mindestens 5 m ins Grundstücksinnere abgerückt sind.

Bei einer Parallelstellung der Garagenlängsseite zum Enzianweg kann der Abstand bis auf 1,5m verringert werden.

Öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muss jeder Anlieger seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

### 5.3 **Bauliche Nutzung**

#### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet und der ausreichenden Entfernung zum westlich gelegenen Gewerbegebiet um den Bahnhofsbereich ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung gegeben ist.

Wegen der touristischen Ausrichtung des Marktes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienwohnungen zugelassen.

Damit der gewünschte Dorfcharakter gewahrt bleibt, sind nur Einzelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Dies geschieht durch die Festsetzung auf maximal zwei Geschosse. Die Kniestockhöhe und die Dachneigung wird so gewählt, daß sich im Dachgeschoß auch tatsächlich ein akzeptabler Wohnraum entwickeln kann. Es besteht die Möglichkeit bei EG + DG-Bebauung einen Kniestock bis 1,60 m Höhe und eine Dachneigung von 22° - 28° zu wählen.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise.

#### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen, sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Dabei soll der Charakter einer lockeren und durchgrünten Bebauung erreicht werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, als größeres zusammenhängendes Baufeld gestaltet, um die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,30; GFZ = 0,5) entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und lassen trotz der Befreiungen nach § 19 der BauNVO mit den großzügigen Grundstücken eine sehr gute Durchgrünung erwarten.

#### 5.4 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	3279 m <sup>2</sup>	37 %
Öffentl. Grünfläche	2207 m <sup>2</sup>	26 %
Uferstreifen	3141 m <sup>2</sup>	36 %
Fußweg (Anteil)	72 m <sup>2</sup>	1 %
Gesamtfläche	8699 m <sup>2</sup>	100,0 %

#### 5.5 Innerörtliche Grünflächen

Auf eine Ortsrandeingrünung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da im Norden und Westen ein bestehendes Baugebiet und im Süden und Osten der offenzuhaltende Talraum des Scheiblesmoosgrabens angrenzt.

#### 5.6 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Gebäudelängen, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Die max. Höhe des Kniestockes wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Als Dachform wird aus ortsgestalterischer Sicht nur das Satteldach ggf. mit Quergiebel zugelassen. In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig.

Dachgauben werden, ungeachtet der relativ flachen Dachneigung von 22° - 28°, zugelassen.

Die fertige Fußbodenhöhe wird vom Markt mit maximal 0,30m über dem Enzianweg – gemessen in der Mitte der dem Enzianweg gegenüberliegenden Hausseite – festgesetzt.

### 5.7 **Garagen / Nebengebäude**

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und mit seitlichem Grenzabstand von 1,5m zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Dementsprechend sind die Garagen mit einem Grenzabstand ohne Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO zulässig. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen nach BayBO, Art. 7 Abs. 4 zu bemessen. Damit keine übergroßen Garagen mit Nebennutzungen errichtet und die Proportionen zu den umliegenden Gebäuden nicht gestört werden, ist die Größe mit max. 56 m<sup>2</sup> (Grundfläche ca. 7 x 8 m) und max. 2 Garagentoren beschränkt, wobei auch nur ein übergroßes Garagentor möglich ist.

Vor Garagen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

Sonstige Nebengebäude sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche möglich.

## 6. **Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung des Grundstücks in Bauflächen kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag ohne vorhergehende Abmarkung erfolgen.

## 7. **Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### 7.1 **Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Leitlinien zu beachten:**

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Zur Erreichung dieser Ziele dienen folgende grünplanerische Maßnahmen:

- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Niederschlagswasserversickerung, Minimierung von Flächenversiegelung, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit heimischen Gehölzen (Pflanzbindung)
- Verzicht auf Nadelgehölze
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen
- Geringhaltung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Niederschlagswasserverwendung als Brauchwasser

Aufgrund der beabsichtigten ökologischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist die Einschränkung von trennenden Elementen (Mauern, Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten minimiert.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.

## **7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= „Leitfaden“). Dabei muss

zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

#### 7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zillhalde – Scheiblesmoos“. Der Geltungsbereich des nunmehrigen Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nrn. 548 und 548/3 der Gemarkung Nesselwang. Er besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha. Der Geltungsbereich ist im Norden durch den Enzianweg begrenzt. Im Osten grenzt mit der Flur-Nr. 586/7 eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) und im Süden der Scheiblesmoosgraben mit weiter südlich angrenzendem Grünland an.

Der nördliche Teil des Projektgebietes wird derzeit als Grünland- bzw. Brachfläche genutzt, der südliche Teil ist ein ca. 2-3m breiter Uferstreifen des Scheiblesmoosgrabens. Die neu zu bebauende Fläche kann demnach bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild folgender Einheit zugeordnet werden (vgl. Listen des Leitfadens):

##### **Landwirtschaftliches Grünland**

Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland, welches zum Teil brachliegt (< 5 Jahre). Das Grünland liegt auf einer Aufschüttung aus Aushubmaterial, welches in den 80er Jahren von den nördlich gelegenen Bauplätzen aufgebracht wurde. Aufgrund des „Leitfadens“ handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die in Kategorie I einzustufen ist (vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 a des Leitfadens).

Weitere, nicht bebaubare Flächen im Geltungsbereich können folgenden Einheiten zugeordnet werden:

##### **Uferstreifen (-böschung) entlang des Scheiblesmoosgrabens**

Entlang des naturfern ausgebauten Scheiblesmoosgrabens (flurbereinigt) hat sich eine auenstandortgerechte Vegetation entwickelt. Zusammenfassend betrachtet, wird der Bereich in seiner Gesamtheit als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie II, vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 b des Leitfadens).

Auf dem Uferstreifen liegt kein Eingriff vor, so dass für diesen Bereich auch kein Ausgleichsflächenbedarf besteht.

### 7.2.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt (Tabelle 1):

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Mensch / Lärm	Wohnumfeld	---
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	erwünschte Zulässigkeit der Begrünung von Flachdächern und nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich von Verkehrsnebenflächen
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen wie extensiv begrünte Flachdachbereiche. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung auf geeigneten Flächen.
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.
Landschaftsbild	Fernwirkung	---
Mensch / Erholung	Naherholungs-umfeld	Erhalt der Wegebeziehung vom Enzianweg zum Scheiblesmoosgraben
Kultur- und Sachgüter		---

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung über das bestehende Verkehrsnetz und ist damit äußerst flächensparend. Weitere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen werden dadurch vermieden.

### 7.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

#### Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen führt die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG bzw. § 8 BNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- Im Bereich der künftigen Gebäude wird der anstehende Boden versiegelt und verliert somit dauerhaft seine Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Filterfunktion. Unter Berücksichtigung der im Rahmen von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eintretenden positiven Aspekte für das Schutzgut Boden (z. B. Reduzierung der Nährstoffeinträge und Verdichtung durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung) sind die Auswirkungen insgesamt jedoch nicht erheblich zu bewerten.
- Während der Bauarbeiten kann es durch Stoffeinträge zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität kommen. Diese können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen jedoch verhindert werden.
- Von Beeinträchtigungen durch Lärm kann nicht ausgegangen werden, da die Erschließungsstraße nur dem Ziel- und Quellverkehr dient.
- Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch (u. a. aufgrund des vorhandenen Siedlungsbezugs) nicht zu erwarten.

#### Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Erweiterung des Bebauungsplangebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind.
- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind
- keine besonders wertvollen oder seltene Bodenarten oder -typen betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerte Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten
- im Bezug auf das Landschaftsbild die bestehenden Blickbeziehungen nicht erheblich beeinträchtigt werden

#### Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf:

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden folgende Flächen nicht als Eingriffsfläche eingestuft:

- der Uferbereich des Scheiblesmoosgrabens, da der Erhalt der Fläche mit artenreichen, heimischen Gehölzstrukturen festgesetzt ist. Daher liegt hier kein Eingriff vor.

Wie bereits in Ziffer 7.2.1 erwähnt, kommt dem überwiegenden Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu, lediglich der Uferbereich des Scheiblesmoosgrabens ist als Fläche mittlerer Bedeutung einzustufen.

Im vorliegenden Fall ist das Gebiet als „Fläche mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ (Typ B, vgl. Abb. 7 des Leitfadens) einzustufen.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung bzw. Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,2 und 0,8 (für Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung).

Aufgrund der geplanten umfangreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Kap. 7.2.2 wird für diese Bereiche – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – ein Ausgleichsfaktor von 0,50 angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffs- fläche	Komp.- faktor	Ausgleichs- flächenbedarf
Wohngebiet	Brache/Grünland	3.304 m <sup>2</sup>	0,50	1.652 m <sup>2</sup>
Uferstreifen und Böschungsbereiche	Uferstreifen / Brache	3.141 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
Öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches	Brache / Grünland	2.254 m <sup>2</sup>	---	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich

#### 7.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall können die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche von 1.652 m<sup>2</sup> liegt innerhalb des geplanten 20m breiten Uferstreifens, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden auf dieser Schutzfläche festgesetzt:

### **Ausgleichsfläche A1**

#### **1. Punktuelle Pflanzung von Baumgruppen** entlang dem Scheiblesmoosgrabens.

Aus folgenden heimischen Pflanzenarten sollen die Baumgruppen (2 – 3 Bäume / Sträucher) bestehen:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

2. **Entwicklung von extensiv genutztem Grünland** auf der o.g. Schutzfläche durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie einjährige Mahd mit Mähgutabfuhr. Die Mahdhäufigkeit ist – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitats zu ermöglichen.

3. **Ausschluss jeglicher Gartennutzung** (kein Gartenhäuschen, Komposthaufen, Wege etc.) auf der o.g. Schutzfläche

Der Markt Nesselwang trägt dafür Sorge, dass die Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche entsprechend umgesetzt werden.

## 8. Immissionen

### Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

### Immissionsschutz – Verkehr

Am Nordrand des Baugebietes verläuft der Enzianweg. Diese Erschließungsstraße dient nur dem Ziel- und Quellverkehr. Es ist hier deshalb mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

## 9. Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

### 9.1 Wasserversorgung

Der Markt Nesselwang besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, und Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

### 9.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Ableitung über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation gesichert.

Die Kläranlage verfügt über eine ausreichende Kapazität.

Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen wird durch Versickerung in den Untergrund entsorgt. Hierzu ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-DVWG Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird vom Allgäuer Überlandwerk Kempten über Kabelleitungen durchgeführt.

### **9.4 Telekommunikation**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln ist gegeben. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Versorgungsträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung hinsichtlich der Anbindung notwendig.

### **9.5 Erschließungsträger**

Entfällt, da das Baugebiet bereits durch den Enzianweg erschlossen ist.

### **9.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ostallgäu durchgeführt. Auf dessen Merkblatt wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Das Orts- und Strassenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

## **10. Flurbereinigungsverfahren Nesselwang**

Der Geltungsbereich liegt im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung Nesselwang. Auf der vorläufigen Abfindungskarte (Stand 14.05.2009) liegen die Abfindungsflurstücke 4013 und 4014 sowie ein Teil des Abfindungsflurstücks 4001 (Scheiblesmoosgraben) im Geltungsbereich. Auf die vorgeschlagenen Bauparzellen hat dies keine Auswirkungen, jedoch ist das Flurstück des Scheiblesmoosgrabens erheblich breiter (Einbeziehung des nördlichen Uferstreifens) gefasst. Die Grabenbreite in der Natur beträgt weiterhin ca. 2-3m.

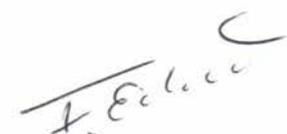
Mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes ist Ende 2009 zu rechnen. Nach dessen Bekanntgabe gelten die Grundstücksgrößen wie in der Abfindungskarte – vorher nicht. Die Bauherren der Parzelle 4 sollten das neue Weggrundstück beachten. In der Planzeichnung sind die Flurbereinigungsgrenzen dargestellt.

## 11. Kartengrundlage

Die Kartengrundlage (digitale Flurkarte) wurde vom Markt Nesselwang zur Verfügung gestellt (Stand November 2008).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Markt Nesselwang, den 5. OKT. 2009

  
.....  
Erhart, Erster Bürgermeister

Planer:  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Mühlegg & Weiskopf GmbH  
Mühlthalweg 9  
87640 Biessenhofen  
Tel.: 08341/93640  
Fax: 08341/936428  
E-Mail: [info@muehlegg-weiskopf.de](mailto:info@muehlegg-weiskopf.de)

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Hubert Brand  


Markt Nesselwang  
Bebauungsplan Nr. 30 „Enzianweg“  
mit integriertem Grünordnungsplan  
in der Fassung vom 28.07.2009



## II. ZEICHNERISCHER TEIL

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – i. d. F. vom 28.07.2009

im Maßstab 1 : 1 000

### III. Textlicher Teil

#### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV - 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-1), geändert durch § 7 G vom 22.07.2008 (GVBl. S 479).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

#### B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 - 5 (Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4: Gartenbaubetriebe und Nr. 5: Tankstellen) sind nicht zulässig. Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in der Form von Ferienwohnungen zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebenen Werte gilt der § 19 der BauNVO.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Bei der Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit wird pro Wohngebäude nur 1 Wohnung zugelassen.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Von der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 1,5m einzuhalten. Grenzgaragen sind nicht zulässig.
- 4.2 Nebengebäude bis max. 12 m<sup>2</sup> und max. 36 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig.
- 4.3 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 4.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.5 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum bei direkter Zufahrt mindestens 5m Abstand einhalten.

### **5. Landschaftspflege und Ortsbild**

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Die befestigten Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Betonfugenpflaster o.ä.).
- 5.2 Bei der Gartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische Arten verwendet werden (siehe Hinweise im Anhang). Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden.
- 5.3 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Marktgemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 5.4 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 5.5 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Berechnungen im Umweltbericht und der Begründung 1.652m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche erforderlich. Als Ausgleichsfläche wird der auf einer Breite von 20m von jeglicher Bebauung freizuhaltende Uferstreifen entlang des Scheiblesmoosbaches festgesetzt.

Die Fläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereit gestellt. Die durchzuführende Maßnahmen sind Extensivierung, Vermeidung von Düngemittel- und Pestizideinsatz, 1-jährige Mahd, Erhaltung der bestehenden Ufergehölze und punktuelle Neupflanzung von Ufergehölzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind.

Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

## **6. Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **6.1 Landwirtschaft:**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

### **6.2 Verkehr:**

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die angrenzenden Gemeindestraßen im Baugebiet entstehen.

## **7. Wasserhaushalt**

7.1 Die Stellplätze und Zufahrten in den privaten Grundstücken sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.

## **8. Denkmalschutz**

8.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 3).

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)**

### **1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **1.1 Grundriss**

1.1.1 **Quergiebel** werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,3 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

#### **1.2 Dächer**

##### **1.2.1 Dachform**

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 22° bis 28° auszuführen.

Die Höhe des Kniestocks darf 1,60m nicht überschreiten. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohfußboden bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Dachgauben werden zugelassen.

##### **1.2.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden ist nicht erlaubt.

##### **1.2.3 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind möglichst zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierenden dunklem Material einzubauen. Eine Aufständigung der Sonnenkollektoren auf dem Dach ist nicht erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung eines Nachbargrundstückes vorliegt.

##### **1.2.4 Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

#### **1.3 Außenwände**

**Außenwandflächen** sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

#### 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der **Oberkante Fertigfußboden** Erdgeschoss wird mit 0,30m über dem Straßenrand des Enzianweges – gemessen in der Mitte der dem Enzianweg gegenüberliegenden Hausseite - festgesetzt.

### 2. **Einfriedungen**

2.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, nicht höher als 0,9m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig.

Sockel sind nicht zulässig. Zwischen den Privatgrenzen und zum Ufergrundstück des Scheiblesmoosgrabens sind keine Mauern zulässig.

Als Einfriedungen sind auch Erdwälle oder Hecken zulässig, die jedoch ebenso wie Zäune eine Mindesthöhe von 0,9m zur Straße einhalten müssen. Maßgebend dafür ist der Fußpunkt des Walls, etc.

2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5m hinter dem öffentlichen Straßenraum) dürfen zu der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

### 3. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

3.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

## D Hinweise

### 1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

#### 1.1 Heimische Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 1.3 Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop  
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,  
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

- 1.4 Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

## 2. Grundwasser / Oberflächenwasser

### 2.1 Grundwasser/Hangwasser:

Grundwasser ist bei der Anlage von Schürfen bis in 3m Tiefe nicht angetroffen worden. Da aber ein höherer Grundwasserstand nicht ausgeschlossen werden kann und mit drückendem Hangwasser zu rechnen ist, wird empfohlen die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

### 2.2 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

### 2.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Grundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülungen zulässig; die für WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Installation bzw. der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist beim Gesundheitsamt anzuzeigen.
2. Die Trennung und farbliche Unterscheidung von Trink- und Brauchwasserleitung ist notwendig.
3. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen.

### 2.4 Unverschmutztes Oberflächenwasser (Wild abfließendes Wasser) darf auch flächenhaft über die unterliegenden gemeindlichen und privaten Grundstücke in den Scheiblesmoosgraben abgeleitet werden.

## 3. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf Tel. 08342/9110) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### 4. **Versorgungsleitungen / Freileitungen**

4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

4.2 Sendemasten und Sendeanlagen für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

#### 5. **Alllasten**

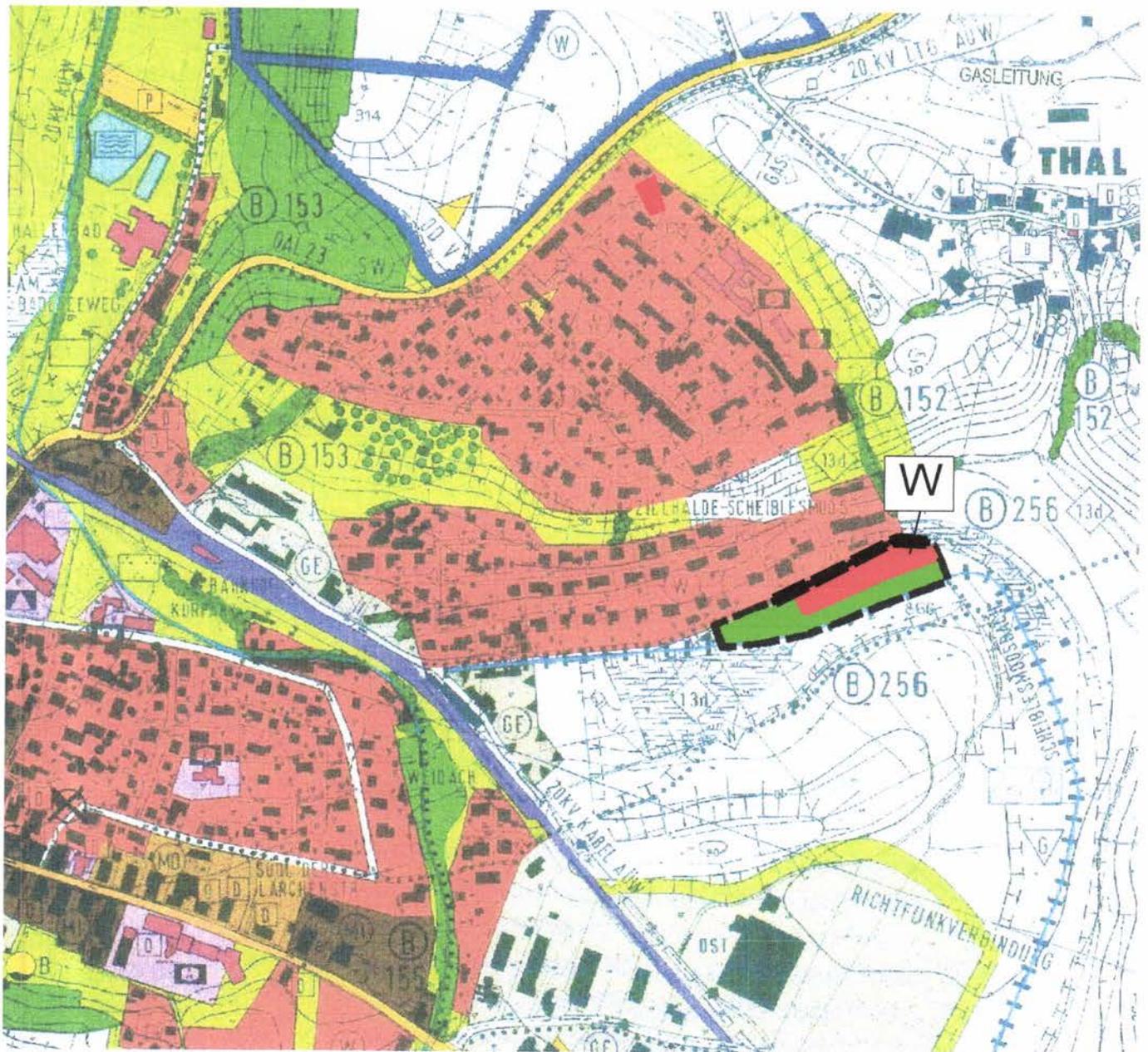
Alllasten sind dem Markt Nesselwang und dem Landratsamt Ostallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer verpflichtet ist, Alllasten eigenverantwortlich festzustellen und ggf. Verdachtsflächen dem Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

## 6. **Baugrund**

Für den Kanalbau im Enzianweg sind drei Bodengutachten beauftragt worden. Im neuesten Gutachten (Dr.-Ing. Georg Ulrich; geotechnischer Bericht; Gründung der best. Wohnbebauung und ergänzende Untersuchungen im Trassenbereich; Az: 2000 07 17; vom 12.03.2001) wird der Baugrund für den Kanal im Enzianweg als schwierig beschrieben. Für den Bereich der gepl. Bebauung sind die Bedingungen gleich einzuschätzen. Den Bauherren wird dringend geraten, vor konkreten Hausplanungen den o. g. Gutachter zu kontaktieren.



Anlage 1 zur Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 30  
"Enzianweg"  
mit integriertem Grünordnungsplan



Auszug aus dem im  
Parallelverfahren geänderten  
Flächennutzungsplan

M 1:5000



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Mühlitalweg 9  
87640 Blessenhofen  
Telefon 0 83 41 / 9 36 40  
Telefax 0 83 41 / 93 64 28  
www.muehlegg-weiskopf.de  
info@muehlegg-weiskopf.de



**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH  
Beratende Ingenieure

## Anlage 2 zum Bebauungsplan Nr. 30 „Enzianweg“, Markt Nesselwang

### Liste der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Ostallgäu

Nr.	Schreiben an	Name	Straße	PLZ, Ort
1	Regierung von Schwaben	-Höhere Landesplanungsbehörde-	Obstmarkt 12	86152 Augsburg
2	Regionaler Planungsverband Allgäu	Region 16	Rathausplatz 29	87435 Kempten/Allgäu
3	Landratsamt Ostallgäu	Techn. Umweltschutz SG 42	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
4	Landratsamt Ostallgäu	Abfallwirtschaft SG 22	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
5	Landratsamt Ostallgäu	Baurecht SG 40	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
6	Landratsamt Ostallgäu	Untere Naturschutzbehörde SG 42	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
7	Landratsamt Ostallgäu	Wasserrecht SG 41	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
8	Landratsamt Ostallgäu	Staatl. Gesundheitsamt SG 31	Postfach 1255	87610 Marktoberdorf
9	An das	Wasserwirtschaftsamt Kempten	Rottachstraße 15	87435 Kempten
10	An das	Amt für Landwirtschaft und Forsten	Heinzelmannstr. 14	87600 Kaufbeuren
11	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kaufbeuren	Alte Weberei 12	87600 Kaufbeuren
12	Herrn Kreisheimatpfleger	Rudolf Zwick	Alpenstraße 4	86986 Schwabbruck
13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle Schwaben	Am Klosterberg 8	86672 Thierhaupten
14	An die	Deutsche Telekom AG	Postfach 10 02	87432 Kempten
15	An die	Erdgas Schwaben GmbH	Mindelheimer Straße 6	87600 Kaufbeuren
16	Amt für ländl. Entwicklung Schwaben	Neuordnung	Dr.-Rothermel-Straße 12	86381 Krumbach
17	An das	Vermessungsamt	Kurfürstenstraße 19	87616 Marktoberdorf
18	An das	Allgäuer Überlandwerk GmbH	Illerstraße 18	87435 Kempten
19	Gemeindeverwaltung	Pfronten	Allgäuer Straße 6	87459 Pfronten
20	Gemeindeverwaltung	Oy-Mittelberg	Hauptstraße 28	87466 Oy-Mittelberg
21	Gemeindeverwaltung	Eisenberg	Pröbstenerstraße 9	87637 Eisenberg
22	Gemeindeverwaltung	Seeg	Hauptstraße 39	87637 Seeg