

# nesselwang

Im Allgäu. Mittendrin.

18.10.2016

## **Bebauungsplan Nr. 41 „Im Gern“**

### **TEXTTEIL**

**Auftraggeber:**  
Markt Nesselwang  
Hauptstr. 18, 87484 Nesselwang  
Telefon: 08361/9122-30, Telefax: 08361/9122-55  
E-Mail: rathaus-bauamt@Nesselwang.bayern.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung  
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | [www.hofmann-dietz.de](http://www.hofmann-dietz.de)  
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

## Rechtsgrundlagen

---

### **Baugesetzbuch**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

### **Baunutzungsverordnung**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### **Planzeichenverordnung**

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

### **Bayerische Bauordnung**

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist

### **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) geändert worden ist

### **Bayerisches Naturschutzgesetz**

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) geändert worden ist

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

### **Bayerisches Bodenschutzgesetz**

Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch § 2 Nr. 17 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82) geändert worden ist

# 1 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 91 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, hat der Marktgemeinderat Nesselwang den Bebauungsplan Nr. 41 „Im Gern“ mit integriertem Grünordnungsplan am 18.10.2016 als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Bundesstraße 309 (künftig Staatsstraße 2520), westlich und nördlich der Kreisstraße OAL 1, sowie östlich einer Halde, die Richtung Gschwend verläuft. Das Gebiet setzt sich aus den Flurnummern 3758, 3762, und aus den Teilflächen der Flurnummern 3574, 3759, 3761, 3763, 3764, 3765, 3862 zusammen.

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1 : 1000.

## § 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche/- bzw. maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 3517 der Gemarkung Nesselwang.

## § 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Im Gern“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus zeichnerischem Teil, Lageplan M 1 : 1.000 vom 18.10.2016 und aus dem Textteil (A-C) mit den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung und der Umweltbericht vom 18.10.2016 sowie eine Schalltechnische Untersuchung vom 19.02.2016 sind dem Textteil beigefügt ohne dessen Bestandteil zu sein.

## § 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Marktgemeinderates Nesselwang gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Nesselwang, den 12. DEZ. 2016

*F. Erhart*

Franz Erhart, 1. Bürgermeister



## A Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

### A.1 Nutzungsschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich gelten jeweils die in der Schablone zusammengefassten Festsetzungen:

**A**

<b>WA</b>	0
	
GRZ 0,35	
23° ± 3°	2 WE

### A.2 Allgemeines Wohngebiet



(§ 9 Abs.1 Nr.1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV)  
die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Punkt 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.

### A.3 Mischgebiet



(§ 9 Abs.1 Nr.1; § 6 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV)  
die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Punkt 6 (Gartenbaubetriebe), Punkt 7 (Tankstellen) und Punkt 8 (Vergnügungsstätte) BauNVO werden nicht zugelassen.

**A.4**

**Wohneinheiten**

**2 WE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Nutzungsschablonen);  
 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; pro Grundstück gelten folgende Obergrenzen:

Bereiche A, B, D:	max. 2 Wohneinheiten
Bereich H, I, K, L:	max. 3 Wohneinheiten
Bereich G :	max. 4 Wohneinheiten
Bereich C, J :	max. 6 Wohneinheiten
Bereich F :	max. 13 Wohneinheiten
Bereich E :	max. 14 Wohneinheiten

**A.5**

**Grundflächenzahl**

**GRZ  
 0,45**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr.1 u. § 19 Abs.1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Nutzungsschablone) als Höchstmaß:

Bereich L:	GRZ 0,30
Bereiche A, B, C, D, H, I:	GRZ 0,35
Bereich E, J, K :	GRZ 0,40
Bereich F, G:	GRZ 0,45

**A.6**

**Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**II**

als Höchstmaß

**II-III**

als Mindest- und Höchstmaß

**II**

zwingend

**A.7**

**Traufhöhe**

TH 790,00

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs.1 BauNVO, Nr. 2.8 PlanzV) als Höchstmaß; bezogen auf Meereshöhe

Bestimmung der TH:

Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (oben) des Hauptgebäudes.

**A.8**

**Offene Bauweise**

0

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**A.9**

**nur Einzelhäuser zulässig**



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**A.10**

**nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig**



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**A.11**

**nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig**



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.1. und Nr. 3.1.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

**A.12**

**Abweichende Bauweise**

a

(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB; § 22 Abs.4 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablonen);

Zum Zwecke des Schallschutzes müssen in Bereich D, E und F Gebäude auf die Nordseite zur St 2520 bzw. OAL 1 hin ohne Grenzabstand und ohne Einhaltung von Abstandsflächen zur öffentlichen Fläche errichtet werden. Der Brandschutz muss gewährleistet sein.

Sofern es die Baulinien für Nebengebäude vorschreiben, bedingt dies auch ein seitliches Anbauebot ohne Einhaltung von Abstandsflächen auf jeweils einer Seite. Der Brandschutz muss gewährleistet sein. Eine Belichtung auf der seitlichen Grenze zum Nachbarn ist nicht zulässig.

Weitere Nebengebäude können in der zugelassenen Baugrenze im Rahmen der bayerischen Bauordnung errichtet werden.

In Bereich J können Reihenhäuser mit sogenannten „Engen Gassen“ ausgeführt werden, d. h. das jeweils innenliegende Reihenhause erhält einen Umgang, die seitlichen Reihenhäuser müssen auf die seitliche Grenze gebaut werden.

**A.13**

**Baulinie**



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und § 31 Abs.1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**A.14**

**Baugrenze**



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und § 31 Abs.1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**A.15**

**Straßenverkehrsfläche**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.16**

**Straßenbegrenzungslinie**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.17**

**Öffentliche Parkfläche**



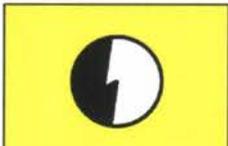
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.18 Verkehrsberuhigter Bereich**



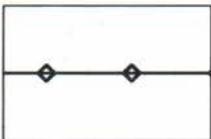
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.19 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Trafostation

**A.20 Unterirdische Hauptversorgungsleitungen**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
110 kV-Leitung

**A.21 öffentliche Grünfläche**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.22 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Die Fläche dient als Kinderspielplatz, Betriebszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

**A.23 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Rodelhang**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Die Fläche dient als Rodelhang, Betriebszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

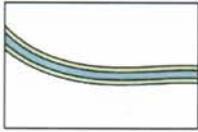
**A.24 private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.25**

**Wasserflächen**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Wechselfeuchter Graben

**A.26**

**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.27**

**Flächen für die Landwirtschaft**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB; Nr. 12.1 PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.28**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a)

Zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Ausgleich von **19.504,4 m<sup>2</sup>** notwendig.

Dieser wird zum Teil auf vier Teilflächen (8.824 m<sup>2</sup>) innerhalb des Plangebietes erbracht (Nr. 1-4). Der restliche Ausgleich von 10.680,4 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Flurnr. 3517 der Gemarkung Nesselwang festgesetzt gemäß Kartenbeilage Nr. 1 des Umweltberichtes (Nr. 5).

Der Ausgleich ist durch den Markt zu erbringen. Die genaue Festlegung erfolgt in Übereinkunft mit dem Pächter. Hierbei sind die Vorgaben im Umweltbericht über Auswahl der zu verwendenden Arten und Sorten, Pflanzqualität sowie Pflanzdichte bindend.

**1**

Anpflanzung einer Streuobstwiese, keine Düngung, einjährige Mahd nicht vor dem 15. Juni. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Ein entsprechender Schutz vor Verbiss ist vorzusehen.

**2**

Extensive Beweidung, Bestoßen im Frühjahr je nach Anzahl der Tiere 2-3 Wochen, eine sommerliche Mahd, und im Herbst eine Nachweide, falls noch Aufwuchs vorhanden ist, alternativ 2-malige Mahd. Keine zusätzliche Düngung zulässig

**3**

Gehölzgruppen mit vorgelagertem Krautsaum, 2-jährige Mahd nach September. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

**4**

Wechselfeuchter Graben mit Krautsaum, 3-jährige Mahd ab September, gruppenweise Ufergehölze pflanzen, angrenzenden Wiesenflächen werden nach einer dreijährigen Auslagerungszeit mit dreischüriger Mahd, je nach Aufwuchs ein- bis zweimal pro Jahr, nicht vor dem 15. Juni gemäht. Eine Düngung oder das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**5**

Abriss der Scheune im Nordosten, Schaffung eines mind. 1,0 m bis 1,5 m tiefen Amphibiengewässers am Standort der Scheune, Abfuhr des ausgehobenen Materials

Entwicklung eines gebuchteten Waldrandbereichs mit vorgelagertem Hochstaudensaum

Herstellen von Mulden zur Schaffung wechselfeuchter Standorte, einschürige Mahd ab August bei trockener Witterung

Teilweise Rodung der Gehölzbestände auf der Böschung, Schaffung von offenen Standorten und Öffnung der Landschaft, Möglichkeit der Entwicklung und Ausbreitung des Hangquellmoors

Entwicklung der restlichen Flächen zu mageren Feuchtwiesen, Entfernung sämtlicher Entwässerungs- und Drainageeinrichtungen, Verzicht auf Düngung jeglicher Art, Auslagerung der Flächen durch 2-3 malige Mahd in den ersten 3 Jahren, danach je nach Aufwuchs einmalige Mahd ab August bei trockener Witterung

**A.29**



**Zu pflanzender Baum**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Pflanzgebot

**A.30**



**Zu pflanzende Sträucher**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Pflanzgebot

**A.31**



**Zu erhaltender Baum**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);  
Bäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit nach zu pflanzen

**A.32**



**Zu erhaltende Sträucher**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Sträucher sind zu erhalten und bei Abgängigkeit nach zu pflanzen

**A.33**

**Pflanzbindungen auf öffentlicher und privater Grünfläche**

Pflanzbindung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB);

Bei der Pflanzung von in der Planzeichnung dargestellten Bäumen muss aus nachfolgender Liste ausgewählt werden. Zur Verwendung darf nur autochthones Pflanzenmaterial kommen. Die mit \* gekennzeichneten Pflanzen unterliegen dem FoVG (Forstvermehrungsgutgesetz). Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m)

Acer platanoides*	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus incana*	Erle
Betula pendula*	Birke
Fagus sylvatica*	Rot-Buche
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Tilia cordata*	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Pinus sylvestris*	Wald-Kiefer
Prunus avium*	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Die mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe ist offen zu halten und darf nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen; bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nach zu pflanzen.

Für die der Planzeichnung dargestellten Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher, verpflanzt, mind. 100 bis 150 cm, ohne Ballen:

Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuß	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zu verwenden:

Eibe	Taxus baccata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus mas

**A.34**

**Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO; Nr. 15.3 PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb derart festgesetzter Flächen zulässig. Im Bereich E, F und G sind darüber hinaus auch Tiefgaragen zugelassen.

**A.35**

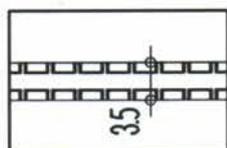
**Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen soweit nicht als Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO). Innerhalb des Geltungsbereiches sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen nur folgende bauliche Anlagen zulässig soweit nicht andere Festsetzungen entgegenstehen:

- nicht überdachte Stellplätze
- Gartenhäuser, Schuppen, etc. mit einer Grundfläche bis max. 9,0 m<sup>2</sup> und einer max. Wandhöhe von 3,0 m, bei Grenzbauten und Abständen zur Grenze von weniger als 1,0 m max. Wandhöhe von 2,0 m

**A.36**

**mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; Nr. 15.5 PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.37**

**Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Flächen zur Errichtung einer leicht angeschütteten (bis auf 1,0 m Höhe über natürlichem Gelände) Schallschutzwand in Kombination mit baulichen Anlagen gemäß Vorgabe der schalltechnischen Untersuchung. Hiermit wird festgesetzt, dass im Bereich der Baulinie Gebäude errichtet werden müssen mit einer Mindesthöhe über NN entsprechend der Angabe in der Planzeichnung. Bauliche Anlagen, die die Schallschutzwand ersetzen sind bis 1,50 m über natürlichem Gelände wasserdicht auszuführen. Wird der Schallschutz nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch private Gebäude erstellt, so verpflichtet sich der Markt, diese anstelle der geplanten Baukörper herzustellen.

**A.38****Immissionsschutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm**

Für Gebäude, bei denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A) im WA bzw. von 50 dB(A) in MI im Nachtzeitraum überschritten ist (Parzellenummer 15, 17, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 49, 50) sind Schlaf- und Kinderzimmer im Obergeschoss so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird. Sollten Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschoss errichtet werden, so gilt diese Vorgabe nur für die Parzellenummern 15, 17, 20, 26, 49, 50.

Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nachtbeurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind bei der nördlichen zur St 2520 nächstgelegenen Gebäudezeile bevorzugt an den Südseiten bzw. bei dem Gebäude der Parzelle 32 an der Süd- und Westseite (bzw. den entsprechenden Dachflächen) sowie in Bereichen anzuordnen, in denen Nacht-Beurteilungspegel von max. 45 dB(A) auftreten.

Einen Hinweis über die Bereiche mit Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) und weniger im WA bzw. 50 dB(A) und weniger im MI liefern die Lärmkarten der Anlagen 3 bis 5 jeweils Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 19.02.2016, Bericht Nr. 15.031.4/F.

**Landwirtschaft**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind – auch unter Beachtung guter fachlicher Praxis – unvermeidlich und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

**A.39****Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB; Nr. 15.7 PlanzV; siehe Planzeichnung);

Anbauverbotszone entlang St 2520 und OAL 1

**A.40**

**Sichtdreiecke**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung);

In Bereichen von Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Pflanzungen über 80 cm Höhe untersagt, ausgenommen hiervon sind Hochstämme. Höherliegendes Gelände ist entsprechend abzutragen.

**A.41**

**Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung von Naturgewalten erforderlich sind**



(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB; Nr. 15.11. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Gebäude und Außenanlage müssen so ausgebildet sein, dass sie der Einwirkung von Schneelawinen und Schneewänden standhalten. Aufgrund dieser ausdrücklich festgesetzten Eigenverantwortung übernimmt der Markt keinerlei Haftung für evtl. Schäden.

**A.42**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**



(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)  
des Bebauungsplanes Nr. 41 „Im Gern“ des Marktes Nesselwang;

**A.43**

**Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung**



(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.44**

**öffentlicher Gehweg**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

**A.45**

**öffentlicher Radweg**



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Der Radweg wird als überörtlicher öffentlicher Radweg festgesetzt.

## B Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO mit Zeichenerklärung

### B.1 Nutzungsschablonen für die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich gelten jeweils die in der Schablone zusammengefassten Vorschriften:

**A**

<b>WA</b>	0
	
GRZ 0,35	
23°±3°	2 WE

### B.2 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten grundsätzlich die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO.

### B.3 Abweichung von den Abstandsflächen nach BayBO

(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB; siehe Planzeichnung);

Aus städtebaulichen Gründen gelten in Bereich B – Nr. 15 - 21, sowie Nr. 29 und 30 zur nördlichen Grundstücksgrenze verminderte Abstandsflächen (3,0 m) gemäß Festlegung der Planzeichnung.

In Bereich J können abweichend von der Abstandsflächenregelung Reihenhäuser mit einem Abstand von 1,0 m errichtet werden, Fensteröffnungen sind hier nicht zulässig, der Brandschutz muss gewährleistet sein.

In Bereich D, E und F können im Bereich der festgesetzten Baulinie Garagen, Nebenanlagen länger als 9,0 m auf der Grenze errichtet werden (entsprechend der Länge der Baulinie) mit der jeweils in der Planzeichnung festgelegten Mindesthöhe für Wand und First, die Wandhöhe darf bei Nebengebäuden maximal 5,0 m betragen. Bei Nebengebäuden mit Baulinien gilt für den seitlichen Grenzabstand, dass zusätzlich das Giebel-dreieck ohne Abstandsflächen errichtet werden kann. Bei Gebäuden auf der Baulinie können Dachüberstände auf öffentlichem Grund ausgeführt werden (Hauptgebäude max. 1,0 m, Garagen und Nebenanlagen max. 0,75 m).

Aufenthaltsräume müssen einen Mindestabstand von 4,00 m (Nebenraumzone) von der Baulinie einhalten.

**B.4 Dachformen**

In allen Planbereichen sind nur Satteldächer zulässig. In den Bereichen J und L sind zusätzlich auch Flachdächer zugelassen. Für Garagen sind darüber hinaus auch Pultdächer und Flachdächer zulässig. Neben der festgesetzten Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Eingangsüberdachungen etc.) andere Dachformen möglich. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**B.5 Dachneigung** $23^{\circ} \pm 3^{\circ}$ 

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 3,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Folgende Dachneigungen sind zugelassen:

Bereich J, L:	0° - 20°
Bereich A, B, C, D, I, K:	23° +/- 3°
Bereich E, F:	23° - 31°
Bereich G:	28° +/- 3°
Bereich H:	26° +/- 3°

Bei zulässigerweise errichtbaren Pultdächern gilt eine Dachneigung von 5° - 20°. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Nutzungsschablonen)

**B.6 Widerkehre**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zum Hauptfirst) sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- zusammen mit anderen Dachaufbauten max. 50 % der betreff. Dachlänge
- max. Breite (gemessen von Außenkante Außenwand): 12,00 m
- nur ein Widerkehr pro Traufseite

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**B.7 Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- zusammen mit anderen Dachaufbauten max. 50 % der betreff. Dachlänge
- max. Breite (gemessen von Außenkante Außenwand): 6,00 m
- max. ein Zwerchgiebel pro Traufseite,
- Mindestabstand zum nächsten Zwerchgiebel bzw. zu Dachaufbauten 3,0 m
- Mindestabstand zum Giebel 4,0 m, gemessen von der Außenwand

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**B.8 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 24° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand):  
5,0 m bei Schleppegaupe, 2,0 m bei Satteldachgaupe
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand): 2,0 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**B.9 Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) und handwerklich gefertigte Stehfalblechdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus auch andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**B.10 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur Rottöne und Grautöne (Integration Solaranlagen) zulässig. Darüber hinaus dürfen Blechdächer (nicht glänzend, kein Aluminium) naturfarben ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus auch andere Farben zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

**B.11 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune oder als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Metallene Geflechtzäune (z. B. Maschendraht) sind entlang des öffentlichen Straßenraumes und der öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Als max. Höhe sind 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zugelassen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 70 cm zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte). Sockel und Stützmauern auf der Grenze sind unzulässig. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,12 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Gabionen und Mauern als Einfriedungen sind untersagt.

(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO).

**B.12 Anzahl der Stellplätze**

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden in den Bereichen A, B, D, H, I, K und L je Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt. In den Bereichen C, E, F, G, und J werden je Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt. (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

**B.13 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Freilegungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig (Lichtgräben), Untergeschosse können nur hergestellt werden, falls das natürliche Gelände dies erlaubt. Unbebaute Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Höhendifferenzen können durch natürliche Geländeverzüge, Mauern oder Böschungen ausgeglichen werden. Auf der Grenze sind keine Mauern zulässig; sollen Mauern errichtet werden, so müssen sie einen Mindestabstand von 1,0 m von der Grenze einhalten. Innerhalb eines Grenzabstandes von 3,0 m dürfen Mauern eine maximale Gesamthöhe (auch mehrere Mauern) von 1,25 m aufweisen.

Das natürliche Gelände auf der Grenze zum Außenbereich ist zu erhalten, innerhalb der Siedlung ist das Gelände dem neuen Straßenniveau in Absprache mit dem jeweils angrenzenden Nachbar ohne Absatz herzustellen.  
(Art. 7 Abs.1 Nr.2 und Art. 81 Abs. 5 BayBO).

**B.14 Oberflächenwasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Falls dies der Bodenaufbau nicht zulässt, ist das Wasser zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Drosselleistung darf maximal 0,30 l/s pro 100 qm befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offeneporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden. Die Oberflächen der ebenerdigen Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Dies kann über eine wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Einleitung in eine Sickersmulde erfolgen (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

**B.15 Schichtwasser/ wild abfließendes Wasser (§ 8 WHG, § 37 WHG)**

In Bereich I, J und L muss mit Schichtwasser gerechnet werden, daher sind hier Keller grundsätzlich wasserundurchlässig auszuführen.

Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern (Lichtschächte, Garageneinfahrten etc.). Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

**B.16 Garagen /Grenzgaragen/Nebenanlagen**

Garagen müssen generell einen Mindestgrenzabstand von 50 cm einhalten, zum öffentlichen Straßenverkehrsraum 5,0 m, bei Carports 3,0 m, sofern die Einfahrtsöffnung zur Straße gerichtet ist. Ausnahmen hiervon stellen Garagen und Nebenanlagen dar, die in der Planzeichnung direkt auf der Grundstücksgrenze dargestellt sind oder verpflichtend auf dieser errichtet werden müssen (Baulinie). Schließen Garagen oder Nebenanlagen an öffentlichen Grund an, so ist die Ausbildung eines Vordaches über diesen Grenzverlauf hinweg zulässig (Bauplatz Nr. 14, 26, 27, 28, 31, 32, 48, 49, 50). Die in der Planzeichnung vorgesehenen Zufahrten sind bindend.

Giebeldreiecke von Garagen über einer Gradzahl von über 20 ° sind mit Holz oder Blech zu verkleiden. (Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO).

**B.17 Solaranlagen**

Bei der Gestaltung von Solaranlagen ist drauf zu achten, dass möglichst klare Rechtecke entstehen, in der Dachfläche liegenden Lösungen sollte der Vorzug gegeben werden. Auf Dächern aufgeständerte Solaranlagen sind nur zulässig, wenn:

- die Aufstellung parallel zur Firstrichtung verläuft
- die Unterkante (Fußpunkt) innerhalb des Gebäudeumrisses auf dem Dach aufliegt
- eine Neigung von 60° nicht überschritten wird (Winkel zwischen der Horizontalen und dem Absorber bzw. dem Modul in Altgrad)
- ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,5 m besteht
- und eine Höhe von 0,5 m unter dem First nicht überschritten wird

(Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO).

**B.18 Haupt-Firstrichtung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; die festgesetzten Firstrichtungen lt. Planzeichnung beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig;

**B.19 Haupt-Firstrichtung, wahlweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; die festgesetzten Firstrichtungen lt. Planzeichnung beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; die Firstrichtung kann aus den beiden vorgegeben Richtungen ausgewählt werden.

**B.20 Wandverkleidung an der St 2520**

Zur einheitlichen Gestaltung entlang des Ortseinganges an der St 2520 wird festgesetzt, dass sämtliche Fassaden innerhalb der Schallschutzwand nach Norden mit Holz zu verkleiden sind.

**B.21 Ausführung und Entwässerung Keller**

Aufgrund der Höhenlage der Kanalisation wird festgesetzt, dass Entwässerungseinrichtungen im Kellergeschoss mittels Pumpe oder Hebeanlage entleert werden müssen. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer. Das Bodengutachten stellt nicht überall sickerfähigen Grund fest, daher kann die Fundamentsohle nicht überall drainiert werden. Grundsätzlich besteht auch das Ziel anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Aus diesen Gründen wird eine wasserdichte Ausführung der Keller vorgeschrieben. Bei Zuwiderhandlung handelt der Bauherr auf eigenes Risiko.

**B.22 Sicherung der Tourismusfunktion**

Zur Sicherung der Tourismusfunktion Nesselwangs wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Errichtung von Zweitwohnsitzen nicht zulässig ist. Ein entsprechender Eintrag ist in den Kaufverträgen bzw. im Grundbuch vorzunehmen.

**C Hinweise und Zeichenerklärung**

**C.1 Bestehende Grundstücksgrenzen**



zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

**C.2 Geplante Grundstücksgrenzen**



die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

**C.3 Bestehende Flurnummer**

185/1

(siehe Planzeichnung);

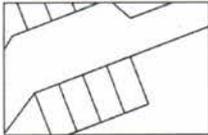
**C.4 FFB-Höhe im Erdgeschoss**

EG 785,00

Empfohlene FFB-Höhe im Erdgeschoss

**C.5****bestehende Gebäude**

(siehe Planzeichnung);

**C.6****voraussichtliche Lage der Zufahrt und der Stellplätze**

(siehe Planzeichnung);

**C.7****Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Nesselwang, noch die beteiligten Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

**C.8****Bodendenkmalpflege**

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund gerührt 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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**C.9**

**Altlasten**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Ostallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

**C.10**

**Meldung der Ausgleichs-und Ökokontoflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU)**

Die Meldung der Ausgleichsflächen durch den Markt Nesselwang in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt ist gesetzlich gefordert, gemäß Art. 9 BayNatSchG.

**C.11**

**Abstand der Hydranten zu Gebäuden**

Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 -100 m betragen.