
STADT BAD WÖRISHOFEN



Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN

„An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“

Stadtteil Dorschhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Stadt Bad Wörishofen

Fassung vom 29.11.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21047
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	7
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	8
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 10 Ausgleichsflächen (TG2)	11
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	12
2. Niederschlagswasser	14
3. Immissionsschutz	15
4. Wärmepumpen-Systeme	16
5. Denkmalschutz	16
6. Baugrunduntersuchung	17
7. Vorsorgender Bodenschutz	18
8. Maßnahmen zum Schutz von Tieren	19
9. Bußgeldvorschrift	19

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Wörishofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) folgende

Bebauungsplan

„An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 29.11.2023 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich TG 1, Bebauungsplan - Planzeichnung, M 1:1.000
- Räumlicher Geltungsbereich TG 2, Ausgleichsfläche - Planzeichnung, M 1:1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.11.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 29.11.2023
- Baugrunduntersuchung „Erschließung Baugebiet Kreuzbreiten in Dorschhausen“, Untersuchungsbericht Nr. 210508, ICP Ingenieurgesellschaft, Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH, vom 24.06.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 1. Die in der Planzeichnung mit **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6** gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. Nicht zulässig sind:
 - a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - b) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - d) Anlagen für Verwaltungen
 - e) Gartenbaubetriebe
 - f) Tankstellen
- (2) Der in der Planzeichnung mit **WA 2** gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Nutzungsaufnahme im **WA 2** ist erst dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben oder so verändert wird, dass aus Sicht des Immissionsschutzes eine Bebauung möglich ist. Die im Bebauungsplan formulierten Folgenutzungen von § 2 bis einschließlich § 9 dieser Satzung finden Anwendung.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

 1. Es wird folgende maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:

a) WA 1, WA 2, WA 5	0,30
b) WA 3, WA 4	0,40
c) WA 6	0,20
 2. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es wird folgende maximale Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt:

- | | |
|---------------------|------|
| a) WA 1, WA 2, WA 5 | 0,50 |
| b) WA 3 | 0,70 |
| c) WA 4 | 0,80 |
| d) WA 6 | 0,40 |

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. **Wandhöhe (WH)**

- Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika. Bei gleich oder größer 1,50 m zurückversetzten Geschossen zählt die Wandhöhe nur bis zum Abschluss der Oberkante der Terrassenumwehrung und nicht der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

2. **Gesamthöhe (GH)**

- Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
- Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut am First.
- Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (entspricht der Wandhöhe). Bei gleich oder größer 1,50 m zurückversetzten Geschossen ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

- Als unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzte Höhenbezugspunkt heranzuziehen, der den geringsten Abstand von der geplanten Gebäudemitte aufweist. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um bis zu 0,30 m abweichen.

- Folgende Höhe der baulichen Anlagen sind zulässig:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| a) WA 1, WA 2, WA 4, WA 5: | WH max. 6,00 m, GH max. 10,00 m |
| b) WA 3 Variante 1: | WH max. 6,00 m, GH max. 10,00 m |
| c) WA 3 Variante 2, WA 6: | WH max. 6,00 m, GH max. 8,00 m |

(4) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

1. Im **WA 1, WA 2, WA 3, WA 5** und **WA 6** sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
2. Im **WA 4** sind max. drei Vollgeschosse (III) zulässig. Bei Flachdächern muss das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) errichtet werden. Bei Sattel- und Walmdächern muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.
3. Staffelgeschosse müssen bei Einzelhäusern zu allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden und bei Doppelhäusern zu mindestens zwei Seiten um 1,50 m zurückversetzt werden.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Im **WA 1, WA 2, WA 5** und **WA 6** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im **WA 3** sind alle Haustypen zulässig.
4. Im **WA 4** sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Tiefgaragen, Garagen, Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellanlagen sowie die Berechnung der notwendigen Anzahl von Kraftfahrzeugstellplätzen im Bereich der Stadt Bad Wörishofen (Kfz.-Stellplatz-Satzung) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

- (1) In den mit „Fläche für Garagen und Carports“ gekennzeichneten Bereichen dürfen Garagen und Carports entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Ansonsten müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ihre Größe darf 15 m² und eine mittlere Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- (3) Tiefgaragen sind ausschließlich im **WA 4** zulässig.
- (4) Vor der Zufahrt zu Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im **WA 1**, **WA 2**, **WA 3**, **WA 5**, **WA 6** sind je Wohngebäude (Einzelhaus) höchstens zwei Wohnungen und bei Kettenhäusern sowie Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) höchstens eine Wohnung zulässig.

Im **WA 4** gilt keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) **Öffentliche Grünflächen**
In den öffentlichen Grünflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur Bäume einer heimischen und standortgerechte Art. Empfohlen werden Sorten gemäß Artenliste unter den textlichen Hinweisen (Ziff. 1).

(2) Private Grundstücksflächen

1. In den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltyp. Sorten). Empfohlen werden Sorten gemäß Artenliste unter den textlichen Hinweisen (Ziff. 1).
2. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.
3. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Die Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.
4. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von max. 5° sind zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
3. Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste (Textliche Hinweise Ziff. 1) aufgeführten Arten oder an die potentiell natürliche Vegetation angepassten Arten verwendet werden.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager-, Stellplatz-, Verkehrs- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial, Rasenziegel, wassergebundene Decken, o.Ä.).

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

1. Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.
2. Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.
3. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) auszugleichen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zulässig:
 - a) **Satteldach (SD), Walmdach (WD): 18° bis 38°**
 - b) **Flachdach (FD): 0° bis 5°**
2. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
3. Doppelhäuser und Hausgruppen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
4. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
5. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

(2) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
2. Die Errichtung von Dachgauben ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.
3. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

4. Dachaufbauten haben einen erforderlichen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenwand einzuhalten.
5. Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe (WH) nicht überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
6. Wiederkehre dürfen maximal 1/2 der Wandlänge umfassen und müssen mindestens 1 m hervortreten.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
3. Mindestens 50 % der gesamten nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes ist mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) herzustellen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika ist einzuhalten.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Dachaufbauten
- Terrassen
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach dem ersten Spiegelstrich möglich ist).

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Gesamthöhe von max. 1,20 und im Übrigen bis zur einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m jeweils einschließlich Sockel zulässig.
2. Einfriedungen sind durch eine entsprechende Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche durchlässig auszuführen.
3. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und (durchgängige) Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

§ 10 AUSGLEICHSFLÄCHEN (TG2)

§ 1 - § 9 der textlichen Festsetzungen gelten nicht für die Ausgleichsflächen. § 10 der textlichen Festsetzungen gilt ausschließlich für die Ausgleichsfläche (TG2).

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt auf der Flurnummer 2744 Stadt und Gemarkung Bad Wörishofen. Der Ausgleich erfolgt anstelle von Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

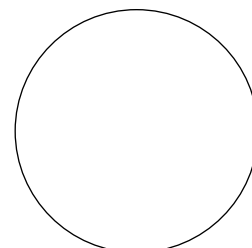
§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 „Dorschhausen - An der Altensteiger Straße“ sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Dorschhausen - An der Altensteiger Straße“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ vollständig ersetzt.

Stadt Bad Wörishofen
Bad Wörishofen, den

.....
Stefan Welzel, 1. Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

– <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
– <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
– <i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
– <i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
– <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
– <i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
– <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
– <i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
– <i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
– <i>Salix alba</i>	Silber-Weide
– <i>Ulmus leavis</i>	Flatter-Ulme

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

– <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
– <i>Sorbus domestica</i>	Speierling
– <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
– <i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
– <i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
– <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
– <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
– <i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche
– <i>Pyrus pyaster</i>	Holzbirne
– <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
– <i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

– <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
– <i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
– <i>Prunus domestica</i> sbsp. <i>domestica</i>	Zwetschge
– <i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
– <i>Malus domestica</i>	Kulturapfel

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

– <i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
– <i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
– <i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
– <i>Amelanchier Rotundifolia</i>	gewöhnliche Felsenbirne
– <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
– <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
– <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
– <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
– <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
– <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
– <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
– <i>Viburnus lantana</i>	Woll. Schneeball
– <i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
– <i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
– <i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
– <i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
– <i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rosa

Extensive Dachbegrünung

– <i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
– <i>Dianthus plumarius</i>	Federnelke
– <i>Sedum floriferum</i>	Fetthenne
– <i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
– <i>Sedum hybridum</i>	"Immergrünchen"
– <i>Mongolen-Sedum</i>	„Weihenstephaner Gold“
– <i>Sedum Koeleria glauca</i>	Schillergras
– <i>Reflexum</i>	Tripmadam
– <i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinnelke
– <i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
– <i>Saxifraga paniculata</i>	Trauben-Steinbrech
– <i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
– <i>Saponaria ocymoides</i>	Polsterseifenkraut
– <i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
– <i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz, Hauswurz
– <i>Dianthus plumarius</i>	Federnelke
– <i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Ist die NWFreiV anwendbar sind der Kreisverwaltungsbehörde folgende Daten zu übermitteln.

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung,
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.),
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m².

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken wird auf folgende Merkblätter hingewiesen: DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" und Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

2.4 Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4 m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie sollte durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

3.3 Kirchengeläut

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Dorschhausen die Pfarrkirche Mariä Heimsuchung befindet. Es ist daher mit Lärm-Emissionen durch kirchliche Veranstaltungen und Glockengeläut zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Beim Wasserwirtschaftsamt Kempten kann ebenfalls angefragt werden, ob auf dem Baugrundstück eine Grundwassernutzung oder der Einbau von Erdwärmesonden für den Betrieb einer Wärmepumpenanlage grundsätzlich möglich ist.

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ wurde eine Baugrunduntersuchung „Erschließung Baugebiet Kreuzbreiten in Dorschhausen“ (Untersuchungsbericht Nr. 210508) der ICP Ingenieurgesellschaft, Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH, vom 24.06.2021, durchgeführt. Die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Weitere Konkretisierungen sind dem Gutachten selbst zu entnehmen. Als unterste Schicht in bautechnisch relevanter Tiefe wurde in allen Bohrungen ein Quartärkies aufgeschlossen. Dieser wurde als nacheiszeitlicher Schmelzwasserschotter im Untersuchungsgebiet großflächig in mehreren Metern Mächtigkeit abgelagert. Der Quartärkies besteht aus einem sandigen, steinigen, und schwach schluffigen, im oberen Teil in Lagen schluffigen Kies. Die Lagerungsdichte ist mitteldicht bis dicht. Auf dem Quartärkies liegt eine Verwitterungsdecke ("Rotlage"), die als schwach bis stark kiesiger Schluff, teilweise auch stark schluffiger Kies, sandig tonig, ausgebildet ist. Die Verwitterungsdecke reicht in den Bohrungen bis in Tiefen von 0,5 m bis maximal 1,8 m. Die Konsistenz ist vorwiegend weich-steif. Die Schichtenfolge wird von ca. 20 bis 40 cm Oberboden/Ackerboden abgeschlossen. Das Baugebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01; besondere bauliche Maßnahmen zur Erdbebensicherung sind hier nicht erforderlich. In den Bohrungen wurde bis 5 m Tiefe bzw. NN+660,36 m kein Grundwasser aufgeschlossen. Der Grundwasserspiegel liegt somit deutlich unterhalb der bautechnisch relevanten Tiefe. Das beprobte Material gilt als unbelastet und hinsichtlich des Schadstoffgehaltes für die uneingeschränkte Verfüllung/Verwertung geeignet. Der Aushub wird alle aufgeführten Homogenbereiche betreffen. Aufgrund der bindigen Zusammensetzung und teils weichen Konsistenz ist die Verwitterungsdecke im Bereich setzungsempfindlicher Flächen nicht oder nur nach Verbesserung mit hydraulischem Bindemittel wieder einbaufähig. Der Quartärkies ist dagegen bei sortenreiner Trennung zum Wiedereinbau (Bodenverbesserungen, Verfüllzone, Arbeitsräume) gut geeignet. Für die Rohrgründung (auf Bettungszone) ist der anstehende Quartärkies gut geeignet, Bodenverbesserungen werden hier nicht erforderlich. Nähere Konkretisierungen hinsichtlich Graben-/Baugrubenwände, Wasserhaltung, Rohrgründung, Grabenverfüllung, Fahrbahnunterbau und Frostschutzschicht sind dem Gutachten zu beziehen. Gründungen erfolgen bei unterkellerten Gebäuden im Quartärkies, bei nicht unterkellerten Gebäuden ist die lehmig-schluffige Verwitterungsdecke mit den Fundamenten zu durchstoßen bzw. eine Plattengründung auf einer Kiestragschicht (Teilbodenaustausch mit Frostschutzkies in ca. 60 cm Stärke bzw. bis zum Quartärkies) zu empfehlen. Der Quartärkies ist stark durchlässig und für Versickerungszwecke gut geeignet. Die Verwitterungsdecke muss aufgrund der geringen Durchlässigkeit mit Versickerungsanlagen durchstoßen werden. Das gilt auch für lokale stärker schluffig-lehmige Lagen im Quartärkies. Der Grundwasserflurabstand (MHGW) ist nach den Angaben der Grundwasserverhältnisse (Ziff. 4 des Gutachtens) ausreichend hoch.

7. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Altlasten und Erdarbeiten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON TIEREN

8.1 Amphibien und Kleintiere

Aufgrund der Nähe zum Gewässer und den ökologisch wertvollen Feuchtgebieten wie der kalten Quelle kann ein Einwandern von Amphibien in das Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, Lichtschächte, Treppengänge und Gullys durch feinmaschige Abspannungen (Gitter: Maschenweite 3-4 mm oder Lochblech: Löcher 3 mm), durch bündig aufgelegte Glas- oder Kunststoffplatten oder überhöhten Rändern zu sichern, um das Hineinfallen von Kleinsäugetern und Amphibien zu verhindern. Alternativ können diese Bauelemente auch mit einer Aufstiegshilfe versehen werden.

8.2 Vögel

Bei Bauformen mit großen Glasflächen kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag oft nicht ausgeschlossen werden. Die Nähe zu den wertvollen, biotopkartierten Gehölzen erhöht dabei das Risiko.

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos wird nachfolgende Lektüre empfohlen:

<https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gefahrenfuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden>

8.3 Lichtverschmutzung

Das geplante Baugebiet befindet sich im Suchradius der Fledermäuse bei der Futtersuche. Die Beleuchtung von Gehölzen, Sträuchern, Teichen, Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).