

Gemeinde Burgberg Bebauungsplan "Agathazell"




Siegel auf Bindeleiste


Fassung vom 03.09.2003
Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.12.1999 (GVBl. 2000, S. 589)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140)

2.1 Typschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2	Typ 3
WH 6,25 m FH 8,50 m 0  SD DN 24 - 35°	WH 7,00 m FH 10,00 m 0  SD DN 24 - 35°	WH 7,50 m FH 12,00 m 0  SD DN 24 - 35°

Typ 4
WH 8,75 m FH 13,50 m 0  SD DN 24 - 35°

3.1

MD₁

Dorfgebiet 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2

MD₂

Dorfgebiet 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 2 sowie die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 3, 5 und 9 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung bestehende (Aufstellungsbeschluss) zulässigerweise errichtete Wohngebäude bzw. Wohnungen können Änderungen und geringfügige Erweiterungen (einmalig bis max. 15% zusätzliche Wohnfläche im Sinne der II. Berechnungs-VO pro Wohnung) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des Umfeldes des angrenzenden Fließgewässers (Krebsbach) entsteht. Der Einbau zusätzlicher Wohnungen bleibt unzulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

3.3

GRm²

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper;

3.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
- Garagen und Tiefgaragen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO);

3.5 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

Definition der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes zu messen. Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.




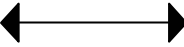
3.6 FH m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstwert;

Definition der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen;

- 3.7 0 **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.9  **Baulinie;** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 Satz 3 BauNVO; Nr. 3.4. PlanzV; siehe Planzeichnung); Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 3,00 m sind zulässig.
- 3.10  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.11  **Haupt-Firstrichtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$ (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;
- 3.12 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen** Im Bereich des jeweiligen Baugebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):
- Nebengebäude (einschließlich Garagen) mit bis zu je 100 m³ Außenvolumen, 25,00 m² Grundfläche und 5,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 150 m³ pro (angefangene) 1.000 m² Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
 - nicht überdachte Stellplätze;
 - Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B.

Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; bei Sonnenkollektoren wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 8 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) beschränkt;

- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen

Die von baulichen Anlagen der o.g. Art angebaute Länge der Grundstücksgrenze pro Grundstück (Summe) nicht mehr als 10,00 lfm betragen.

In den privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen und/oder Einrichtungen zulässig.

3.13 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro angefangene 400 m² Grundstücks-Fläche innerhalb des Umgriffes dieser Festsetzung (gerundet auf zwei Nachkommastellen in m²) ist maximal eine Wohnung zulässig.

Der Umgriff dieser Festsetzung bezieht sich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dort innerhalb derjenigen Baugebiete, in denen Wohnnutzung generell zulässig ist. Eine Abgrenzung zwischen den Bereichen erfolgt durch eine spezielle zeichnerische Festsetzung (siehe unten).

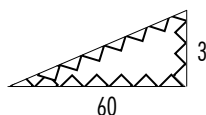
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.14



Flächen für den **Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); hier **Kirche** (St. Agatha-Kapelle)

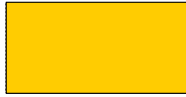
3.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

3.16



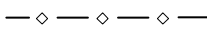
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.17



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

3.18



Haupt-Versorgungsleitung und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier 20 kV Erdkabel der Allgäuer Kraftwerke mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);

3.19



Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Bach begleitende Fläche;

3.20



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

3.21



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Fläche für die Grünlandwirtschaft ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen;

3.22



Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der der Staats-Straße 2007 zugewandten Gebäudeseite unzulässig;

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 31 Abs.1 BauGB; Nr.15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.23



Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- eine Neuerrichtung von Wohngebäuden oder ein baurechtlich genehmigungspflichtiger Umbau von bestehenden Gebäuden zum Zweck des Einbaus von Wohnräumen ist unzulässig;

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB und § 31 Abs.1 BauGB; Nr.15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.24



Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3**;

Im Umgriff dieser Festsetzung sind auf Grund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. bei einem baurechtlich genehmigungspflichtigen Umbau von bestehenden Gebäuden zum Zweck des Einbaus von Wohnräumen Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen an folgenden Gebäudeseiten unzulässig:

- Nordfassade des geplanten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 1252
- Süd- und Westfassade des geplanten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 1254
- östliche Süd- und Ostfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1256
- nördliche West- und westliche Nordfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1254

- Südfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1259
- nördliche West- und westliche Nordfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1251
- nördliche Ostfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1257

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.25 Gehölze in den privaten Grundstücken

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB):

- pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen;
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus nadeligen Gehölzen unzulässig;
- unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Gehölze

Obsthochstämme

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus spec.</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

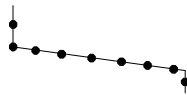
Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Pfaffenhütchen
 Efeu
 Liguster
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Stachelbeere
 Schwarze Johannisbeere
 Hagebutte
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Roter Holunder
 Wolliger Schneeball
 Wasserschneeball

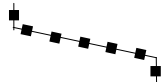
Evonymus europaeus
 Hedera helix
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Ribes grossularia
 Ribes nigrum
 Rosa canina
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

3.26



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.27



Abgrenzung der Bereiche für die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungszahl; die Abgrenzung bleibt unabhängig von eventuellen zukünftigen Veränderungen der Grundstücksgrenzen.

3.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Agathazell" der Gemeinde Burgberg;

4 **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB und Art. 91 BayBO**

- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für das Dach des Hauptgebäudes. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen andere Dachformen zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.3 SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 DN -°** **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 ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);
- 4.5 Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren** Für die Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren gilt die gemeindliche Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren in der jeweils gültigen Fassung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.6 Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen)

bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):

- an allen Ortgangseiten (Giebel): mind. 0,60 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 28°	0,85 m
28° bis (kleiner) 32°	0,70 m
ab 32°	0,50 m

4.7 Materialien und Farben

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen ab einer Dachneigung von 22° sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Sonnenkollektoren etc.) ist eine andere Dachdeckung zulässig.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Sonnenkollektoren etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes (Anböschungen und Abböschungen) sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Beschränkung auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: $\pm 0,50$ m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

- 4.9 Bodenbeläge in den Freiflächen** In den Baugebieten (Dorfgebiete) ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Lkw bzw. landwirtschaftlichen Maschinen und/oder des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).
- 4.10 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. , ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften erforderlich:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.11 Erdverkabelung von Niederspannungsleitungen** Neu zu verlegende Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.12 Einfriedigungen, Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen** Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem natürlichen Gelände als Einfriedigung sind unzulässig.
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der öffentlichen Verkehrs-

fläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 8 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO);

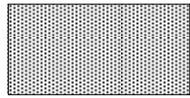
4.14 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für die privaten Grundstücke beträgt 2. Für andere Nutzungen als Wohnen und für so genanntes betreutes Wohnen im Alter gelten die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO).

5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

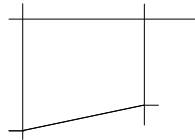
5.1 D **Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV);**

6.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3

1256/0

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

6.4

Urheberrecht

Der Inhalt und der redaktionelle Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Jegliches Zuwiderhandeln (z.B. Abschreiben) wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

6.5

Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die ar-

chäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt sofort zu benachrichtigen.

Das Energieberatungszentrum Allgäu ("eza") in Kempten bietet mit seinen Fachberatern den Bauwerbern kostenlose und unabhängige Beratungsgespräche an.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist u.U. die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.12.1999 (GVBl. 2000, S. 589), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg den Bebauungsplan "Agathazell" in öffentlicher Sitzung am 08.09.2003 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Agathazell" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 03.09.2003.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Agathazell" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 03.09.2003. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 03.09.2003 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 511.292,-€ (Fünfhundertelftausendzweihundertzweiundneunzig Euro) belegt werden.

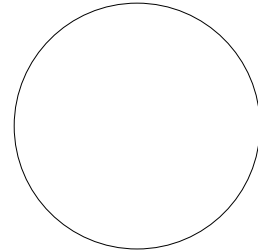
§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Agathazell" der Gemeinde Burgberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- 8.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Sicherung des Fortbestandes der städtebaulich hochwertigen Situation des Orts-Teils "Agathazell". Durch die Festsetzung des Gebietes als Dorfgebiet (MD) wird ein Nebeneinander der wesentlichen Nutzungen "Landwirtschaft", "Gewerbe" und "Wohnen" ermöglicht.
- 8.1.2 Dabei wird über vorhandenes Baurecht hinaus kein neues Baurecht geschaffen.
- 8.1.3 Für die Erschließung sind keine zusätzlichen Flächen vorgesehen. Der Bereich der geplanten Orts-umfahrung im Osten von Agathazell ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 8.2.1 Der zu überplanende Bereich konzentriert sich auf den im Zusammenhang bebauten Bereich des Orts-Teils "Agathazell" der Gemeinde Burgberg. Der Geltungsbereich erstreckt sich nur über diejenigen Flächen, auf denen nicht auf andere Weise eine ausreichende Regelung gewährleistet ist (z.B. privilegierte Vorhaben im Außenbereich). Durch die Miteinbeziehung des Umfeldes um den Krebsbach im Osten und Südosten des Ortes wird vermieden, dass diese Bereiche eine Fehlentwicklung erfahren. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Staats-Straße 2007 die erforderlichen Sichtflächen aufgenommen.
- 8.2.2 Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: 1251/0, 1251/1, 1252/0, 1253/0, 1254/0, 1256/0, 1256/3, 1257/0, 1258/0, 1259/0, 1260/0, 1262/0, 1262/2, 1263/0, 1264/0, 1265/0, 1261/0 (Teilfläche), 1267/0 (Teilfläche), 1270/0 (Teilfläche), 1288/2 (Teilfläche), 1289/0 (Teilfläche), 1292/0 (Teilfläche), 1293/0 (Teilfläche), 1294/0 (Teilfläche), 1302/0 (Teilfläche), 1302/1 (Teilfläche), 1316/3 (Teilfläche), 1322/2 (Teilfläche).
- 8.2.3 Die städtebaulichen Bezüge werden geprägt von der landschaftlichen Lage des Ortes am Fuße des Grünten. Der Ort wird auf charakteristische Weise von dem so genannten "Krebsbach" umflossen. Die historisch gewachsenen Siedlungs-Struktur und die dichte Bebauung im zentralen Bereich des Ortes stellen eine hohe städtebauliche Qualität dar. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine Reihe hochwertiger Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes. Als prägendes vorhandenes Element ist die St.-Agatha-Kapelle einzustufen. Ihr baugeschichtlicher Wert ist von überaus großer Bedeutung.

- 8.2.4 Das Gelände ist nahezu eben. Im Bereich des Krebsbaches sind die typischen Geländeformationen einer Bachaue anzutreffen.
- 8.2.5 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel etc.) muss jedoch gerechnet werden.

8.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- 8.3.1 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung am 04.11.1995). Die überplanten Flächen werden hierin als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.3.2 Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals "St.-Agatha-Kapelle" auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt darüber hinaus keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.
- 8.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, Fassung der Zweiten Änderung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.03.1999, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.07.1999) maßgeblich:
- A IV 2.3 Entwicklungs-Achse Immenstadt i. Allgäu - Oberstdorf
 - A VI 2.5 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschaftspflege, Tourismus
 - B I 2.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" grenzt nur an.
 - B II 1.3-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung: einer Ausweitung der Siedlungsgebiete in exponierte Lagen soll entgegengewirkt werden.

Burgberg liegt nahe der Entwicklungsachse Immenstadt i. Allgäu – Sonthofen – Oberstdorf, die von regionaler Bedeutung ist. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "(Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf)" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

8.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung

- 8.4.1 Für den zu überplanenden Orts-Teil sind für einen mittelfristigen Zeitraum strukturelle Veränderungen von nicht unerheblichem Ausmaß zu erwarten. Die Hauptursache hierfür besteht im Strukturwandel der Landwirtschaft. Der Orts-Teil ist zurzeit noch von einem überdurchschnittlichen Maß an landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Für eine Reihe dieser Betriebe ist geplant bzw. erkennbar, dass sie in den kommenden Jahren aufgegeben werden. Die dadurch frei werdende Bausubstanz soll aus Gründen des Ortsbildes erhalten und einer verträglichen und sinnvollen Nutzung zugeführt werden, ohne dass dadurch die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeengt werden.
- 8.4.2 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ferner sicher gestellt werden, dass die für den Orts-Teil typische Anordnung und Zuordnung der Gebäude sowie die Qualität der Freiflächen und des landschaftlichen Umfeldes erhalten bleibt.

8.5 Entwicklung, Inhalt, Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.5.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung der Flächen findet in Abstimmung mit den Eigentümern sowie den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fanden hierzu Einzelgespräche statt.
- 8.5.2 Die Belange der Landwirtschaft werden durch die o.g. Festsetzungen des Gebiets-Charakters (Dorfgebiet) sowie die verbindliche räumliche Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) in besonderem Maße gewahrt. Auf den so festgesetzten Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung ein wichtiger Bestandteil zum Erhalt der städtebaulichen Eigenschaften des gesamten Orts-Teiles.
- 8.5.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Dem Bauherrn steht dadurch das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.
- 8.5.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten.
- 8.5.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes orientiert sich an der Systematik der maßgebenden Rechtsgrundlagen.
- 8.5.6 Gebäudetypen und Schema-Ansichten zu einzelnen Festsetzungen wurden erarbeitet und dienen im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung und im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen als

Anschauungshilfe. Sie werden jedoch von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit der Darstellungen zu vermeiden. Desgleichen wird auf die Einzeichnung von vorzuschlagenden Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen abgesehen.

8.6 Städtebauliches Konzept

- 8.6.1 Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Gedanken, die vorhandene Siedlungs-Struktur zu bewahren. Die Zuordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude und Freiflächen soll erhalten bleiben. Die festgesetzten Firstrichtungen orientieren sich daher an den bestehenden Gebäuden. Sie pendeln um ein orthogonales Grund-System in Ost-West bzw. Nord-Süd-Ausrichtung.
- 8.6.2 Bereiche, die überwiegend oder ausschließlich von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind sollen zukünftig am Randbereich des Ortes untergebracht sein. Dadurch ergibt sich eine konfliktfreie Entwicklungs-Möglichkeit nach außen im Rahmen einer Privilegierung auf der Grundlage des § 35 BauGB.
- 8.6.3 Das Umfeld des Krebsbaches ist von baulicher Entwicklung ausgenommen. Es wird bewusst vor weiteren störenden Einflüssen geschützt.
- 8.6.4 Im Bereich der Ortsdurchfahrt soll auch weiterhin eine straffe Führung durch dicht angeordnete Raumkanten der Gebäude erfolgen.

8.7 Festsetzungskonzept

- 8.7.1 Mit Ausnahme der Grünflächen und der Gemeinbedarfsfläche ist für den gesamten Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Dorfgebiet erfährt eine Gliederung in zwei Zonen. Dabei wird für das Dorfgebiet 2 ein Katalog an zulässigen Nutzungen zusammengestellt, der es den landwirtschaftlichen Betrieben ermöglichen soll, sich in den Randbereichen konfliktfrei gegenüber anderen Nutzungen zu entwickeln.
- 8.7.2 Im Dorfgebiet 1 und Dorfgebiet 2 werden auf der Grundlage des § 1 BauNVO Tankstellen und Vergnügungs-Stätten ausgeschlossen. Beide Nutzungen sind in dem kleinräumigen und sehr stark dörflich geprägten Gebiet nicht integrierbar. Neben erheblichen Nutzungskonflikten wäre mit einer Störung des Ortsbildes zu rechnen.
- 8.7.3 Im Dorfgebiet 2 werden darüber hinaus aus den o.g. Gründen folgende Einschränkungen und Ausschlüsse von Nutzungen vorgenommen: Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auf Grund der kleinräumigen Siedlungs-

Struktur stehen die genannten Nutzungen mit der Ausübung von landwirtschaftlicher Nutzung in Konflikt. Die vorgenommene räumliche Gliederung und Trennung der einzelnen Bereiche trägt zu einer Entflechtung einer möglichen Konfliktlage bei.

- 8.7.4 Als so genannte "Fremdkörperfestsetzung" im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO sind für bereits bestehende Wohngebäude bzw. Wohnungen im Dorfgebiet 2 Vorschriften erlassen, die es ermöglichen, die Gebäude angemessen weiter zu nutzen. Geringfügige Weiterentwicklungen und Anpassungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse sind auch langfristig durch die getroffene Ausnahmeregelung erwirkbar. Die betreffenden Wohngebäude befinden sich östlich des Krebsbaches und stellen aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Störung des Umfeldes dieses Gewässers dar. Als entscheidendes Kriterium für die Gewährung einer entsprechenden Ausnahme muss daher der Ausschluss von Beeinträchtigungen des Krebsbaches gelten.
- 8.7.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebenen Erfordernisse zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet.
- 8.7.5.1 Durch die Festsetzung von zulässigen Grundflächen wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des jeweiligen Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaßen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet bleiben dadurch in der Regel eingehalten (GRZ max. 0,60). Nur in den Fällen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1251/0, 1251/1, 1254/0, 1259/0, 1263/0 sind geringfügige Überschreitungen gegeben. Die Überschreitungen werden durch die Beschränkung der zulässigen Zahl an Wohnungen ausgeglichen. Ferner war der überplante Bereich im Sinne des § 17 Abs. 3 BauNVO am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut. Städtebauliche Gründe für eine Überschreitung sind wie folgt gegeben: die relativ dichte Bebauung im Kern des Orts-Teils entspricht der historisch gewachsenen Siedlungs-Struktur und stellt einen wesentlichen Faktor für das charakteristische Erscheinungsbild dar. Die zum Teil hochwertige und Ortsbild prägende Gebäudesubstanz soll erhalten bleiben. Umnutzungen an dieser Bausubstanz sollen auch langfristig zulässig bleiben, sofern sie mit dem gesamten Nutzungskonzept des Orts-Teils vereinbar sind.
- 8.7.5.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parkplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten) zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des

§ 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.

- 8.7.5.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewusst verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.
- 8.7.5.4 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude bleiben erfahrungsgemäß innerhalb bestimmter Grenzen. Im Zusammenhang mit der o.g. Beschränkung auf eine ruhige innere Richtungsstruktur bleibt das für den ländlichen Raum erforderliche homogene Erscheinungsbild des Siedlungsraumes gewahrt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern.
- 8.7.6 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet.
- 8.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße in Gebieten, in denen Wohnnutzung generell zulässig ist erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Dies betrifft in erster Linie eine mögliche Konfliktlage gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben. Ferner muss berücksichtigt werden, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert ferner das Entstehen von überwiegend Freizeit genutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Für die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wäre der Einbau von einer sehr hohen Zahl von relativ kleinen Wohnungen zudem gestalterisch nicht zu bewältigen (Balkone, Gaupen etc.).
- 8.7.8 Die festgesetzte offene Bauweise ist generell als Einzelhaus auszuführen. Doppelhäuser oder Hausgruppen wären bezüglich ihrer Gestaltungsmerkmale und ihrer zugehörigen Garten- und Freiflächengestaltung nicht dorftypisch. Sie würden das sehr homogene Erscheinungsbild des Ortes erheblich stören.
- 8.7.9 Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass sie in der Regel über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Für bestehende Gebäude entsteht dadurch die Möglichkeit einer flexiblen Weiterentwicklung, für neu errichtbare Gebäude die entsprechende Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung innerhalb des Grundstückes. Nur bei bestehenden Gebäuden auf relativ kleinen Grundstücken und/oder bei speziellen städte-

baulichen Situationen werden die Baugrenzen dicht an der Gebäudekante geführt. In diesen Fällen wird darüber hinaus von Baulinien Gebrauch gemacht. Baulinien werden ferner dann benutzt, wenn die Wahrung von städtebaulich wichtigen Raumkanten von Bedeutung ist. Ergänzende Vorschriften zu den Baulinien ermöglichen eine flexible und praxisnahe Handhabung dieses Planungs-Instrumentes.

- 8.7.10 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden dorftypischen Anlagen getroffen. Die Regelungen sind u.a. auf die Regelungen der Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen abgestimmt. Auf diese Weise soll ein Zugewinn an Rechtsklarheit geschaffen werden. Garagen können ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 8.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:
- 8.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.
- 8.8.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit genug gefasst und orientiert sich am gewachsenen Gebäudebestand.
- 8.8.1.3 Auf ein Regelungs-Konzept für Widerkehre und Dachaufbauten wird zu Gunsten der jeweils aktuellen gemeindlichen Satzung hierzu verzichtet.
- 8.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.
- 8.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.8.1.6 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben rot bis rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 8.8.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Sie

stellt eine in der Praxis nur schwer handhabbare Regelung dar, bei der die objektive Ermittlung der jeweiligen Gebäudelängen in vielen Fällen nicht möglich ist (Gebäudevor- und -rücksprünge, Balkone, Erker, Dachvorsprünge etc.). Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt, Genüge getan.

8.8.1.8 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

8.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:

8.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gesamt-Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Ausgestaltung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sind, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

8.8.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluss von trennenden Elementen erforderlich. Einfriedigungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen. Diese fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein. Die getroffene Vorschrift bezieht sich nicht auf die Bestands-Situation. Nur im Falle einer generellen Umgestaltung von größeren Teilen der öffentlichen Fläche mit gleichzeitigen Erdarbeiten (z.B. neue Kanalisation) ist die Vorschrift wirksam.

8.8.4 Die Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze ist als Ergänzung der Stellplatzverordnung und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Die bestehenden Verkehrsflächen bieten keine Möglichkeit zur Aufnahme von parkenden Fahrzeugen.

8.8.5 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen vermeiden.

8.9 Gebäudetypen

8.9.1 Die vier Gebäudetypen decken den konzeptionellen Rahmen ab. Durch eine entsprechende Abstufung bezüglich der Grundfläche und der Höhe wird eine Anpassung an die jeweilige städte-

bauliche Situation erreicht.

- 8.9.1.1 Typ 1 findet in den Randbereichen für bereits bestehende Wohngebäude sowie für bestehende landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude Anwendung. Auch für zukünftige Wohngebäude in der Randlage des Ortes stellt Typ 1 eine moderate Höhenvorgabe dar.
- 8.9.1.2 Die Typen 2 und 3 verkörpern die Gebäudeprofile für die überwiegende Anzahl an bestehenden Gebäuden des Ortskerns.
- 8.9.1.3 Typ 4 ist für das relativ hohe Gebäude der Hofstelle auf Fl.-Nr. 1260/0 konzipiert.

8.10 Wasserwirtschaft, Erdaushub, Geologie

- 8.10.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird auf jeweils individuelle Weise dem Gewässer (Krebsbach) zugeführt. Eine entsprechende Dokumentation wurde für die überplanten Grundstücke im Rahmen der Bestandsaufnahme und frühzeitigen Bürgerbeteiligung angefertigt und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 8.10.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.

8.11 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- 8.11.1 Agathzell, ein Teilort der Gemeinde Burgberg, liegt im Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf. Das Landschaftsbild ist geprägt von den im Westen und Süden angrenzenden Alpen, die nähere Umgebung von landwirtschaftlicher Nutzung (überwiegend Viehweiden). Landwirtschaftliche Betriebe mit Haupt- und Nebengebäuden, Hof-Flächen und vereinzelt Obstgehölze dominieren das Ortsbild. Die Orts-Ränder sind eher offen und gehen in die Landschaft über, es bestehen weite Blickbeziehungen in die Umgebung und auf die angrenzenden Bergketten. Die festgesetzten Pflanzgebote berücksichtigen die örtliche Situation, sie sollen einerseits den ländlichen Charakter von Agathzell erhalten und andererseits die Ortseingrünung unterstützen.
- 8.11.2 Der überplante Bereich erfüllt die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Konkrete Eingriffe in Natur und Landschaft sind nur für die beiden zusätzlich ausgewiesenen Baurechte im westlichen Teil des Plangebietes gegeben. Diese waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Ein Ausgleich ist

daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

8.12 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

- 8.12.1 Neben der Fläche für die St.-Agatha-Kapelle sind innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Gemeinbedarfsflächen erforderlich.
- 8.12.2 Auf Fl.-Nr. 1293 befindet sich eine Freiluftmaststation.
- 8.12.3 Eine Wertstoff-Insel ist innerhalb des Orts-Teil nicht erforderlich. Gleiches gilt für eine Trafostation.

8.13 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.13.1 Der Ort wird zur Zeit der Planaufstellung von der Staats-Straße 2007 durchfahren. Dadurch ist die entsprechende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.
- 8.13.2 In den Einmündungsbereichen zur Staats-Straße 2007 sind die entsprechenden Sichtflächen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen nehmen hierauf Rücksicht.
- 8.13.3 Innerhalb des Ortes sind keine zusätzlichen bzw. neuen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die vorhandenen Wegbreiten sind für die Erschließung der Grundstücke erfahrungsgemäß ausreichend. Verkehrsbehindernde Engstellen sind nicht gegeben.

8.14 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

- 8.14.1 Die Zusammensetzung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches entspricht den Vorgaben eines Dorfgebietes (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes und eine zusätzlich vorgenommene Zonierung innerhalb des Gebietes wird diesem Grundgedanken Rechnung getragen.
- 8.14.2 Der Nutzungskonflikt auf Grund des Verkehrslärms der Staats-Straße 2007 wird durch die Festsetzung einer Orientierungspflicht von Ruheräumen in einem Bereich von 15 m Entfernung zur Fahrbahnmitte gelöst (Immissionsschutzfestsetzung 1) Die weitere konkrete Ermittlung von Schallschutzmaßnahmen in den weiter entfernten Bereichen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.
- 8.14.3 Der Nutzungskonflikt auf Grund der vorhandenen Stellplätze der Gaststätte auf Fl.-Nr. 1263/0 wird durch den Ausschluss von neu zu errichtender Wohnnutzung in einem Abstand von 15 m

zum nächst gelegenen Rand des Parkplatzes gelöst (Immissionsschutzfestsetzung 2).

- 8.14.4 Nutzungskonflikte zwischen bestehender landwirtschaftlicher Nutzung und zukünftiger Wohnnutzung werden durch die Immissionsschutzfestsetzung 3 gelöst. Die Festsetzung ist im zeichnerischen Teil aus redaktionellen Gründen (Übersichtlichkeit des Planes) zu einem Umgriff zusammengefasst. Für die einzelnen Festsetzungen sind nachfolgende Nutzungen ursächlich:
- Nordfassade des geplanten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 1252 wegen Jungviehstall nördlich
 - Süd- und Westfassade des geplanten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 1254 wegen Putenstall im Südwesten
 - östliche Süd- und Ostfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1256 wegen Güllegrube, Dungelege und Heubelüftungs-Anlage im Osten
 - nördliche West- und westliche Nordfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1254 wegen Heubelüftungs-Anlage und Stall im Westen
 - Südfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1259 wegen Heubelüftung und Milchkühlung im Süden
 - nördliche West- und westliche Nordfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1251 wegen Heubelüftung und Milchkühlung im Westen
 - nördliche Ostfassade des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 1257 wegen Dungelege und Güllegrube im Osten
- 8.14.5 Sofern für die Zukunft der Wegfall eines Konfliktbereiches (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Ortsumfahrung etc..) gegeben wäre, wäre im Einzelfall der Verzicht auf die jeweilige Auflage sinnvoll. Der Tatbestand einer Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 und/oder 3 wäre gegeben. Die Grundzüge der Planung wären hiervon nicht berührt.
- 8.14.6 Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine kartierten Altlasten.

8.15 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.15.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.15.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.16 Wesentliche Auswirkungen

- 8.16.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

8.17 Kennwerte

8.17.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,75 ha

8.17.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MD	1,87	68 %
Gemeinbedarfsflächen	0,06	2 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,30	11 %
private Grünflächen	0,46	17 %
Wasserflächen	0,06	2 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,01	0 %

8.18 Erschließung

8.18.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller

8.18.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wassergenossenschaft Agathazell

8.18.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.18.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke Sonthofen

8.18.5 Gasversorgung durch: Erdgas Kempten – Oberallgäu GmbH

8.18.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallentsorgung Kempten

8.18.7 Durch den Bebauungsplan "Agathazell" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.19 Planänderungen

8.19.1 Bei der Planänderung vom 20.01.2003 wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Aktualisierung des Straßenverlaufes im westlichen Bereich
- Aktualisierung des Bestandes auf den Fl.Nrn. 1256/0 und 1292/0
- Änderung der Baugrenzen und Baulinien auf den Fl.Nrn. 121256/0, 1263/0 und 1264/0
- Änderung der Gebäudetypen auf Fl.Nr. 1265/0 von Typ 3 in Typ 1 sowie auf Fl.Nr. 1293/0

von Typ 1 in Typ 2

- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

8.19.2 Bei der Planänderung vom 31.03.2003 wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Einarbeitung von Festsetzungen zum Immissions-Schutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

8.19.3 Bei der Planänderung vom 22.05.2003 wurden auf Grund der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.05.2003 die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren vollständig zu Gunsten eines Verweises auf die entsprechende gemeindliche Satzung gestrichen.

8.19.4 Bei der Planänderung vom 03.09.2003 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderats-Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

In einem Nachtrag wurden weitere Änderungen und Berichtigungen bei den Rechtsgrundlagen, den Hinweisen und der Begründung vorgenommen.

Westlicher Ortsrand



Zentraler Bereich



St. Agatha-Kapelle



10.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 01.04.2003 stattgefunden.

Burgberg, den
(der Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 10.06.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Burgberg, den
(der Bürgermeister)

10.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.07.2003 bis 22.08.2003 (Billigungsbeschluss vom 12.05.2003; Entwurfsfassung vom 22.05.2003; Bekanntmachung am 08.07.2003) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Burgberg, den
(der Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.09.2003 über die Entwurfsfassung vom 03.09.2003 (gem. § 10 BauGB).

Burgberg, den
(der Bürgermeister)

10.5 **Ausfertigungsvermerk**

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

10.6 **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Agathazell" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Burgberg, den

.....

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	02.12.2002	Plan geändert am:	03.09.2003
Plan geändert am:	09.12.2002		
Plan geändert am:	20.01.2003		
Plan geändert am:	31.03.2003		
Plan geändert am:	22.05.2003		

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt. Inhalt und redaktioneller Aufbau der Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.