

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**“Westlich der Mühlenstraße”**

**Satzung / Textteil**

Fassung vom 07.02.2018

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Kempten

## Rechtsgrundlagen

---

<b>Baugesetzbuch</b>	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
<b>Baunutzungsverordnung</b>	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
<b>Planzeichenverordnung</b>	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
<b>Bayerische Bauordnung</b>	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S.89)
<b>Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern</b>	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.12.2016 (GVBl. S. 335)
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
<b>Bayrisches Naturschutzgesetz</b>	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 07.02.2018
- Textteil i. d. Fassung vom 07.02.2018 (Seiten 1 bis 13)
  - I Planungsrechtliche Festsetzungen
  - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
  - III Inkrafttreten
  - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

#### **1.1 Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

#### **2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **2.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 für Einzelhäuser (Typ 1) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen um bis zu 50% überschritten werden.

### **2.1.2 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern nicht unterschritten werden.

### **2.1.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### **Unterer Bezugspunkt**

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **Oberer Bezugspunkt**

Als oberer Bezugspunkt beim Hauptgebäude wird die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante Dachfirst, wie folgt, festgelegt:

Typ 1: max. Firsthöhe 8,50 m

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

### **3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)**

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

## **4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Gewächshäuser) sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 3,25 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insg. 25 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Pro Baugrundstück ist max. eine Nebenanlage zulässig.

### **4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Typ 1) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

Für die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Verkehrsbegleitende Flächen als Straßenbegleitgrün sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.

## **7 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchVO über elektromagnetische Felder einzuhalten.

## **8 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

### **8.1 Anpflanzung von Bäumen**

Für die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten von Obstbäumen zu verwenden.

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist veränderlich.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

*Obstbäume: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 10-12 cm*

Apfelsorten:

Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel

Birnensorte:

Gute Graue

(entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau).

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

### **8.2 Heckenpflanzung**

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zu nicht bebauten Flächen (angrenzende Grünlandfläche) nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Inneren, sowie zu Straßenverkehrsflächen, sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

### **8.3 Gehölzpflege**

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

## **9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße", Gemeinde Burgberg i. Allgäu, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500 in der Fassung vom 08.11.2017.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

## **10 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. Halbsatz).

## **11 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

### **11.1 Dächer**

#### Dachform

Die Hauptgebäude sind als Satteldachbauten auszuführen. Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig. Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind unzulässig.

Die Garagen sind als Flachdach- oder Satteldachbauten auszuführen.



### Dachneigung

Die Dachneigung wird gemessen als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches.

Sie darf für die Hauptgebäude zwischen 18 und 26° betragen. Für Garagen gilt eine Dachneigung zwischen 0 und 5° (Flachdach) beziehungsweise zwischen 10 und 26° (Satteldach).

### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, etc.) aus Metall, Ziegel oder Beton zulässig.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind nur Dachbegrünungen zulässig.

### Hauptfirstrichtung

Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes kann von der Festsetzung der Bebauungsplanzeichnung bis max. 15 Grad abweichen.

## **11.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese in die Dachflächen integriert werden bzw. direkt aufliegend angebracht sind. Der seitliche Mindestabstand zu den Dachrändern muss mindestens 1,00 m betragen.

## **12 Stellplätze**

(Art. 47 BayBO)

### **12.1 Stellplatznachweis**

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgberg vom 10.07.2008.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

### **12.2 Materialbeschaffenheit**

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur als wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen, z.B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. herzustellen.

## **13 Einfriedungen und Flächengestaltungen**

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

### **13.1 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagenzufahrten, sowie die Schneeablagerfläche dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Einfriedungen sind nur in Holzbauweise zulässig; eine Bauweise mit Steinen, bzw. Mauern jeglicher Art sind als Einfriedung unzulässig.

### **13.2 Flächenbefestigungen**

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig mit offenen Fugen herzustellen (z. B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

### **13.3 Geländegestaltung und Mauern**

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Mauern als Stützkonstruktionen sind im Bereich der Freifläche nur zulässig, sofern diese zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Stützkonstruktionen zu nicht bebauten Flächen (angrenzende Grünlandflächen) sind in naturnaher Bauweise auszuführen (z.B. Trockenmauern, etc.) und dauerhaft einzugrünen. Sie sind bis zu einer Höhe über 1,00 m zulässig. Bei Höhen über 1,00 m sind Abtreppungen erforderlich. Der Versatz muss mindestens 0,60 m betragen und ist zu begrünen.

## **14 Ordnungswidrigkeiten**

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Westlich der Mühlenstraße" zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### III Inkrafttreten

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan "Westlich der Mühlenstraße" sowie Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

#### 1. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Dachwasser/ Regenwasser

Entsprechend einer Baugrunderkundung durch das Büro GEO-CONSULT GmbH, Blaichach (Projekt Nr. G-760717, Datum 26.10.2017 - siehe Anlage) ist eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich.

Für den Nachweis der Behandlung von Niederschlagswasser, gelten die maßgeblichen Regelwerke. Für Flächen kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> gilt die NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser), bei Fläche größer 1.000 m<sup>2</sup> gelten die Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abwasser e.V.) (M153 und A117), die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen sind. Die ausreichende Dimensionierung ist dafür nachzuweisen.

Dachflächen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblechen über 50 m<sup>2</sup>, die nach den Regeln der Technik eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich machen, sollten vermieden werden.

Oberflächenabfluss

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu achten.

#### 2. Baugrund

Für die Beurteilung zur Bebaubarkeit des überplanten Gebietes erfolgte eine Baugrunderkundung durch das Büro GEO-CONSULT (Projekt Nr. G-760717, Datum 26.10.2017 - siehe Anlage). Nach der Beschreibung der Untergrundverhältnisse und der hydrologischen Verhältnisse ist eine Bebaubarkeit nach entsprechenden Verbesserungen des Baugrundes möglich. Dabei wurde auch berücksichtigt dass eine Unterkellerung der Gebäude nicht vorgesehen ist.

Aufgrund der geringen Tragfähigkeit der anstehenden Bodenschichten wird ein Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn an der Nachbarbebauung empfohlen.

Weitere Einzelheiten und Inhalte sind der Baugrunderkundung (siehe Anhang) zu entnehmen.

### 3. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AllMBI. Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090.

Für die Ermittlung der Löschwassermenge gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

### 4. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken. Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und sind dementsprechend zu dulden.

### 5. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund 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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 8157-50, Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 6. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Gemeinde Burgberg als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Burgberg, den

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Dieter Fischer  
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Westlich der Mühlenstraße" bestehend aus Satzung / Textteil (Seite 1 bis 13) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 07.02.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Burgberg, den

Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Dieter Fischer  
Erster Bürgermeister