

Gemeinde Wald

Landkreis Ostallgäu

Bezirk Schwaben



Bebauungsplan

„Ortskern Wald“, 2. Änderung und Erweiterung
gemäß § 13a BauBG

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf
i. d. F. vom 17.04.2023

Auftraggeber Gemeinde Wald Nesselwanger Straße 4 87616 Wald	Tel.: 08302.473 Fax: 08302.1420 E-Mail: info@wald-allgaeu.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Wald für den Bebauungsplan „Ortskern Wald“, 2. Änderung und Erweiterung gemäß § 13a BauBG mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wald folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Wald, östlich der Kreisstraße OAL 23 / Marktoberdorfer Straße und nördlich der Kreisstraße OAL 24 / Lengenwanger Straße, teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Wald“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 51 und 68/1 (TF, Marktoberdorfer Straße), beide Gemarkung Wald.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,57 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 17.04.2023. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 17.04.2023 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete MI-G für Gewerbe und MI-W für Wohnnutzung unterteilt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
- 3.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind von dem im obenstehenden Punkt 3.2 genannten Ausschluss nicht betroffen und bleiben allgemein zulässig.
- 3.4 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung sowie unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung.
- 4.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im gegenständlichen Fall darf bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

4.4 Kellergeschosse sind zulässig.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Es gilt in beiden Teilgebieten die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.

7.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Es ist eine zweireihige Heckenpflanzung, zwei Sträucher/lfm, versetzt gepflanzt, und zusätzlich ein Baum pro 10 m Lauflänge zu pflanzen.

7.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.

7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
*Acer platanoides**
*Acer pseudoplatanus**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**
*Fagus sylvatica**
*Fraxinus excelsior**
*Prunus avium**
Sorbus aucuparia
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Birke
Hainbuche
Buche
Esche
Vogelkirsche
Vogelbeere
Eiche
Winterlinde
Sommerlinde

Obstbäume

Äpfel: Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
Birnen: Clapps Liebling

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crateagus monogyna Weißdorn

Kirsche:	Gellerts Butterbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Hedelfinger	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Zwetschge:	Wangenheims Früh	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
		<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
		<i>Sambucus niger</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

- 7.5 Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige Gehölze sowie Nadelgehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.7 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Demnach gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.
(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	GRZ / GFZ	Max. Geschosse	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung und -form
MI-G	s. Planzeichnung	II	6,50 m	9,00 m	SD 12° - 24°
MI-W 1	s. Planzeichnung	III+D	9,50 m	11,00 m	SD 12° - 24°
MI-W 2	s. Planzeichnung	II+D	6,50 m	9,00 m	SD 12° - 24°

Definition

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
Die maximale Höhe der OK FFB im Erdgeschoss richtet sich nach untenstehender Tabelle unter § 8 Punkt 8.4 .

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die maximale Höhe der OK FFB im Erdgeschoss richtet sich nach untenstehender Tabelle unter § 8 Punkt 8.4 .

- 8.2 Die OK FFB darf eine maximale Höhe ü NN gemäß nachfolgender Tabelle haben.

Gebiet	Maximale Höhe OK FFB EG ü NN
MI-G	799,00 m
MI-W 1	798,05 m
MI-W 2	799,00 m

- 8.3 Es sind Satteldächer nach obiger Tabelle zulässig.
- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.5 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind jedoch in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen.
- 8.6 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:
Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter oder anthrazitfarbener Farbe zu erfolgen.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.7 Außenfassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weißtöne) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.
- 8.8 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Es ist ein Quergiebel zulässig.
- 8.9 Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- 8.10 Abgeschleppte Eck-Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.
- 8.11 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen.
- 9.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
- 9.3 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 9.5 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 9.6 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
- 9.7 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.8 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.
- 9.9 Die Breite von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
- 9.10 Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die Marktoberdorfer Straße sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Marktoberdorfer Straße gerichtet sein. Beleuchtungen während der Nachtzeit sind ausgeschlossen.
- 10.2 Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 3 m über dem natürlichen Gelände beschränkt.

- 10.3 Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.3 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.4 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

11.5 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ortskern Wald“, 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.04.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wald, den

Johanna Purschke, Erste Bürgermeisterin

(Anlage:)

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Wald, östlich der Kreisstraße OAL 23 / Marktoberdorfer Straße und nördlich der Kreisstraße OAL 24 / Lengenwanger Straße, teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Wald“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 51 und 68/1 (TF, Marktoberdorfer Straße), beide Gemarkung Wald.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,57 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

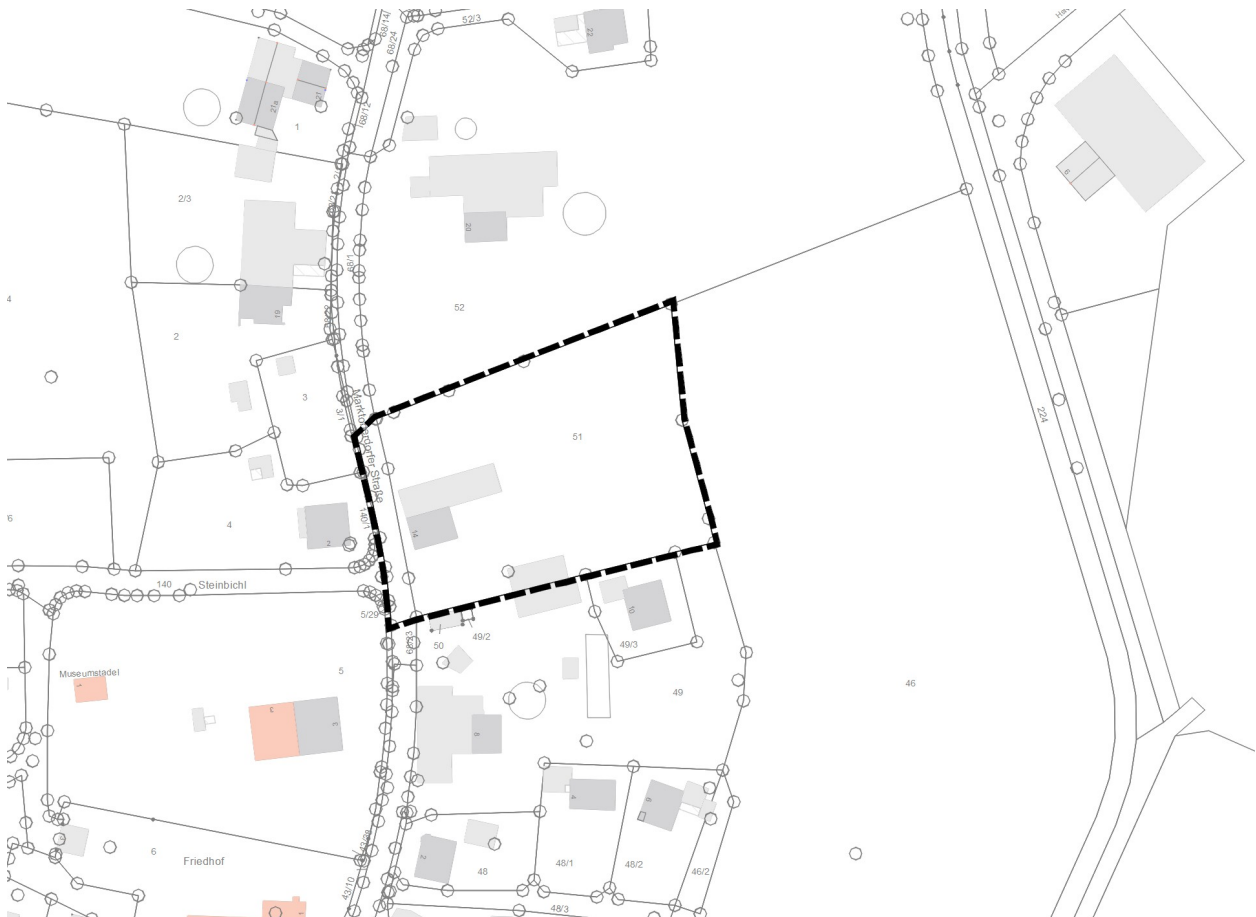


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

1. Veranlassung

Die Gemeinde Wald möchte den bestehenden Bebauungsplan „Ortskern Wald“ in der gegenständlichen 2. Änderung ändern und erweitern. Es soll ein Mischgebiet (MI-G) mit ca. 3 Bauplätzen entstehen. Dort soll in einem Teilbereich (MI-W) Wohnen, vor allem Wohnen im Alter, im anderen Teilbereich (MI-G) gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Um diese Entwicklung des Ortskerns von Wald im Sinne einer Nachverdichtung zu ermöglichen, wird das gegenständliche Bauleitplanverfahren angestrebt. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauBG angewandt. Zwar ermöglicht die gegenständliche Planung Bebauung, die über die bestehende Bebauung an dieser Stelle hinausragt. Die neu geschaffenen Baugrenzen liegen jedoch in einer Linie mit der aktuell sowohl nördlich, als auch südlich des Plangebietes bestehenden Bebauung. Damit kann hier von einer Begradigung des Ortsrandes, welcher an dieser Stelle darüber hinaus von einem bestehenden Hang definiert wird, gesprochen werden. Damit ist die Anwendung des § 13a, gerade aufgrund des nachverdichtenden Charakters der Bauleitplanung, vertretbar.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist im Westteil bereits teilweise bebaut. Die übrigen Flächen im Ostteil sind noch unbebaut. Am Nordrand des Plangebietes finden sich Bestandsgehölze.

3.2 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ursprünglich landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche, die mittlerweile teilweise bereits bebaut ist. Die unbebauten Flächen werden nach wie vor intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Marktoberdorfer Straße, einer Hauptverkehrsachse des Ortes Wald, kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 794 m üNN im Norden und ca. 799 bis 800 m üNN am Süd- und Westrand. Am Ostrand des Plangebietes verläuft eine Steigung, die auf etwas 20 bis 25 m Breite über 6 Höhenmeter überwindet. Die entsprechenden Höhenlinien sind in der Planzeichnung dargestellt.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern zwei verschiedene Bodentypen:

- Im Osten findet sich „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm(Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch,kalkalpin geprägt)“.
- Im Westen findet sich „Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mitweitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrundcarbonathaltig“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet mäßig bis geringe (> 1E-6 - 1E-4) Versickerung vor.

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird verdichtete Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Dies wird erreicht durch die Ausweitung bestehender Baugrenzen sowie größere Wandhöhen. Dadurch wird in einem bereits teilweise erschlossenen Gebiet eine konzentriertere Bebauung ermöglicht.

3.4 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

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.

4. Planung

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die am Westrand des Plangebietes verlaufende Marktoberdorfer Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Planstraße. Die Marktoberdorfer Straße ist eine der Hauptverkehrsachsen Walds und wird nördlich und südlich der Ortslage zur Kreisstraße OAL 23. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. dieses entsprechend erweitert.

Die Entwässerung der Dachflächen hat ausschließlich an Ort und Stelle durch entsprechende Versickerung zu erfolgen.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen möglichst in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

Der Brantelsbach liegt ca. 100 m von der östlichen Grenze des Plangebietes entfernt. Es darf keinen Schadstoffeintrag in das natürliche Gewässer, auch durch Abfluss von möglicherweise belasteten Oberflächenwassern, geben.

Mit Hochwasser aufgrund des Baches ist im Plangebiet, vor allem aufgrund des genannten Hanges und seines Höhenversatzes von ca. 7-8 m zwischen Bach und geplanter Oberkante des Fertigfußbodens im Plangebiet nicht zu rechnen.

4.1.3 Geländemodellierung

Geländemodellierungen sind nur im für die Errichtung der Gebäude notwendigen Maß zulässig.

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind Wohnnutzungen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Gemeinde wird die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausschließen. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind von dem im obenstehenden Punkt 3.2 genannten Ausschluss nicht betroffen und bleiben allgemein zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausschließen.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich bei der gegenständlichen Planänderung und -erweiterung für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl entschieden. Ebenso wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch soll eine etwas verdichtete Bebauung zugelassen werden.

Generell sind Satteldächer mit einer Neigung von 12° bis 24° zulässig.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im gegenständlichen Fall darf bis zu 90 vom Hundert überschritten werden. Dies ist notwendig aufgrund der angestrebten Nachverdichtung, welche auch eine Tiefgarage zwischen den beiden geplanten Häusern im Ostteil des Plangebietes vorsieht. Um diese zu realisieren ist die genannte Überschreitung notwendig.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird keine Hauptgebäuderichtung festgesetzt. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offengehalten werden.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 12° bis 24° festgesetzt. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Damit soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild ge-

wahrt bleibt.

Eine Ausnahme zur naturnahen Farbgebung ist nur für kleine Teilflächen zulässig, grelle Farben sind generell nicht zulässig. Aufgrund der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben werden auch Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Garagen und Stellplätze:

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV).

4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 0,57 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	gesamt	Anteil
Baufläche	4.041 m ²	4.041 m ²	71,0 %
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen Fuß- und Radweg	1.189 m ² 64 m ²	1.253 m ²	22,0 %
Grünflächen			
private Grünflächen	399 m ²	399 m ²	7,0 %
Gesamtfläche		5.693 m ²	100 %

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ursprünglich landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche, die mittlerweile teilweise bereits bebaut ist. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Marktoberdorfer Straße, einer Hauptverkehrsader von Wald, kann von einem gewissen vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden. Im Bestand finden sich im Umfeld der gegenständlichen Änderung nördlich und südlich bestehende Bebauung, östlich offene Feldflur mit einem recht steilen Hang, welcher am Ostrand des Plangebietes zum etwa 100 m entfernten Brantelsbach hin abfällt.

5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Norden und Osten ist eine Ortsrandeingrünung in Form einzelner Bäume und Sträucher vorgesehen. Versiegelte Flächen sind so gering wie möglich zu halten. Teilweise sind Bäume am Rand des Plangebietes als zu erhaltend festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung und die übrigen Grünflächen sollen das Plangebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

Hinweis: Bei den Abständen der Bepflanzung zu Nachbargrundstücken sind mindestens die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Demnach gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Umweltgestaltung

6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Wald steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Erdarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beproben und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben. Der Landkreis und Andere bieten Energieberatungen an, die schon frühzeitig bei der Gebäudeplanung in Anspruch genommen werden sollten.

7. Technische Infrastruktur

7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Das Baugebiet wird über die am Westrand des Plangebietes verlaufende Marktoberdorfer Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Planstraße. Die Marktoberdorfer Straße ist eine der Hauptverkehrsachsen Walds und wird nördlich und südlich der Ortslage zur Kreisstraße OAL 23. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger Lech Elektrizitätswerke LEW und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

7.4 Erdgasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH wird am Verfahren beteiligt:

7.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Wald

Thomas Haag, Stadtplaner

Johanna Purschke, Erster Bürgermeister