

Stadt Marktoberdorf –
Bebauungsplan Nr. 49 „Johann-Georg-Fendt-Straße mit Umfeld“



Textliche Festsetzungen - Ziffer C –

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Johann-Georg-Fendt-Straße mit Umfeld“

Stand: 28.07.2008

Auftraggeber:
Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf
Tel. 08342/4008-0
Fax. 08342/4008-75

.....
W. Himmer, 1. Bürgermeister



Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

.....

Landschaft:
Cornelius Wintergerst,
Dipl. Ing. FH Landespflege
Ingenieurbüro Freiflächenplanung
Tel. 08364/986284 Fax. /986287
mail: cornelius.wintergerst@t-online.de

.....

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - (BayBO) -, Art. 23 der Gemeindeordnung - GO -, und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erlässt die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „**Johann-Georg-Fendt-Straße mit Umfeld**“ als

Satzung.

C. Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V. mit Zi. 4.1 und 4.2 PlanzV)

- 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf für „Sozialen Gebäude dienende Flächen und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Vereinsheime), sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, und für Spielanlagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB);

Ausnahmen von den Baugrenzen bei der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig, wobei jedoch die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Wohnungen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 und § 22 (4) BauNVO)

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Grundflächen gelten als Höchstgrenze; sie dürfen ausnahmsweise überschritten werden.

- 2.2 Im Bereich der Kleingartenanlage sind Gebäude ohne Feuerstelle mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20 qm je Parzelle, und einer Wandhöhe von max. 3 m zulässig. Diese Gebäude sind außerhalb der gem. Ziffer A.4.1 festgesetzten Baugrenzen und abweichend von den Abstandsflächen zulässig. Der Mindestabstand zu den Flächen der DB AG und zur öffentlichen Verkehrsfläche der Johann-Georg-Fendt-Straße muss jedoch 3 m betragen.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In der Fläche für Gemeinbedarf wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. Maßgeblich sind die festgesetzten Bauräume.

3.2 Unabhängig von den dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.0 Gestaltung und Höhenlage

(Art. 81 (1) BayBO)

4.1 Auf die Festlegung einer Dachform wird verzichtet.

4.2 Flachdächer in der Fläche für Gemeindbedarf sind entweder extensiv zu begrünen oder als begehbare Dachterrassen auszubilden.

4.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen oder in den DB-Signalfarben dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

4.4 Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses darf im Mittel max. 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße oder Gehweghinterkante (= Mittel) liegen.

5.0 Flächen für Stellplätze und Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Art. 6 und 81 (1) BayBO)

5.1 Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung von Marktoberdorf in der jeweils geltenden Fassung, bzw. soweit nicht vorhanden, nach der GaStellIV vom 30.11.1993 in der Gültigkeit vom 02.01.2008 beim Bauantrag nachzuweisen.

5.2 Stellplätze und Parkplätze sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen, Garagen nur innerhalb der Bauräume zulässig.

6.0 Freiflächengestaltung / Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB; Art. 91(1) Nr. 4 BayBO)

6.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Abgrabungen zur Freilegung der Kellergeschosse unzulässig.

6.2 Massive Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Geländebestand und Geländeänderungen sind in den Bauanträgen zeichnerisch darzustellen.

6.3 Garagen- bzw. Grundstückseinfahrten dürfen pro Zufahrt max. 8,5 m breit sein. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

6.4 Einfriedungen der Gemeinbedarfs- und öffentlichen Grünflächen sind nur entlang der Bahnlinie zulässig, wenn Sicherheitsanforderungen dies verlangen.
Im Bereich der Kleingartenanlage sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe und in einheitlicher Ausbildungen zulässig. Das Weitere regelt die entsprechende Kleingartensatzung.

6.5 Die Befestigung von z.B. Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, Höfe etc. ist versickerungsfähig auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Kies, Splitt, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke o.ä.) soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (z.B. Flächen mit Altlastenverdacht).
Ausgenommen von dieser Regelung sind die geplanten Lkw-Parkplätze östlich der Georg-Fendt-Straße im nördlichen Planbereich.

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen, Leitungsführung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Sämtliche neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

8.0 Grünflächen und Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

8.1 Bei der Errichtung von ebenerdigen Parkflächen sind die festgesetzten Bäume mit Standortfestlegung zwingend zu pflanzen gem. Pflanzliste D.1.1 oder D.1.2, ggf. in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 8 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter und Anfahrerschutz vorzusehen.

8.2 Soweit nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, können die Pflanzflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

8.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind über die Pflanzgebote der Festsetzungen Ziff. A.6.4 hinaus die unbebauten Flächen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen und als Kfz-Stellplätze angelegt sind, mit Bäumen und Sträuchern der unter Ziff. A.6.3 i.V. mit D.1.0 festgesetzten Art und Größe zu bepflanzen, dass insgesamt 1 Baum und 5 Sträucher auf je angefangene 350 qm Grundstücksfläche kommt; festgesetzte Gehölze werden angerechnet.

8.5 Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die durch Planzeichnung und Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.

9.0 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 9.1 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Bei einem Rückbau ehemals gewerblich genutzter Flächen ist zu prüfen, ob über die bekannte orientierende Bewertung (*siehe Orientierende Altlastenuntersuchung der Deutschen Bahn AG, Begründung Ziffer 6.0*) Altlastenverdachtsflächen vorliegen.

Mit Beginn von Ausschachtungsarbeiten sind Untersuchungen des Bodens und ggf. des ehemaligen Gleiskörpers durch ein zugelassenes Ingenieurbüro nach dem Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen und das Ergebnis dem Landratsamt Ostallgäu – Umweltreferat- unaufgefordert zu übermitteln. Eine Entsorgung des Aushubmaterials darf nur entsprechend den Untersuchungsergebnissen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Ostallgäu durchgeführt werden.

Beim Abbau von Betriebs- und Lagerflächen ist die Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau von kontaminierten Bausubstanzen (Erkundung, Bewertung und Entsorgung) herausgegeben vom Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg, Tel: 0821/90710 bzw. Internet: <http://www.bayern.de> zu beachten.

- 9.2 Der Erdaushub ist fachtechnisch durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten. Tritt bei Erdarbeiten auffälliges Material zutage, ist dieses getrennt und wetterfest abgedeckt zu lagern. Dabei ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren, zu beproben, zu analysieren und zu verwerten oder ggf. zu entsorgen. Ein Fachgutachter ist einzuschalten, der einen Vorschlag für das weitere Vorgehen (Entsorgung/ Sicherung/ Sanierung) erarbeitet und mit dem Landratsamt Ostallgäu - Staatl. Abfallrecht – abstimmt.
- 9.3 Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist aufgrund der bestehenden Altlastenfläche und der gewerblichen Vornutzung nicht anwendbar (Bereich der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Bereich der Altlastenverdachtsfläche B006118-010, ggf. mit vergrößertem Umgriff je nach den Ergebnissen und Feststellungen der Maßnahmen der Ziffer 9.2.).

Die gezielte Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser bedarf deshalb immer der vorherigen Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dabei ist zu beachten, dass die Versickerung nur über einen Sickerschacht erfolgen darf, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die breitflächige Versickerung (z.B. Kieswege, Großsteinpflaster) von unverschmutztem, nicht gesammeltem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei.

Dachflächenwasser ist zu versickern, soweit sickerfähiger Untergrund ansteht. Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu bekannt gemachten Technischen Regeln (TREGW, ATV A 138) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Hierbei ist aber zu beachten, dass bei Versickerung von Niederschlagswassern von Dach- und Hofflächen über Sickeranlagen im Bereich von Altlasten die Grundwasserqualität negativ beeinflusst werden kann. Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind daher auf dem jeweiligen Grundstück zu ergreifen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

10.0 Ausgleichsflächen

Durch diesen Bebauungsplan wird bereits bestehendes Baurecht nicht erweitert bzw. Eingriffe erfolgen in einem völlig durch bestehende Bebauung und Verkehrsnutzung überprägten städtischen Bereich. Gleichzeitig werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Aufwertung aus optischer, aber auch grünordnerischer Sicht führen und einen trennenden Grünzug zwischen den gewerblichen Bauflächen im Westen und den innerstädtischen Flächen östlich der Bahnhofstraße schaffen. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

11.0 Immissionsschutz

11.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind nur solche Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schallleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreitet:

<i>Teilfläche</i>	<i>L_{WA,im}'' [dB(A)/qm]</i>	
	<i>tags</i> <i>(06 - 22 Uhr)</i>	<i>nachts</i> <i>(lauteste Stunde im</i> <i>Zeitraum 22 - 06 Uhr)</i>
<i>Gemeinbedarfsfläche</i>	60	45

Bezugspunkte für die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind die Mischgebietsflächen östlich der Bahnhofstraße und die Wohngebietsflächen östlich der Ruderatshofener Straße.

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- schallabstrahlende Fläche: Grundstück der Gemeinbedarfsfläche bzw. bei Aufteilung das jeweilige Teil-Grundstück der Gemeinbedarfsfläche.
 - Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln, gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
 - Schallquellenhöhe: 2 m über dem gedachten ebenen Gelände
- Die Ermittlung der Geräuschimmissionen des jeweiligen Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu erfolgen. Die Untersuchungen sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen:

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der zuständigen Behörde nachzuweisen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Im gesamten Plangebiet müssen schutzbedürftige Ruheräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

Hinweis:

Hinsichtlich der erwähnten Einhaltung der 16. BImSchV, der Beurteilungspegel der RLS 90, Auswirkungen der Bahnlinie und Auswirkungen der öffentlichen oder nicht öffentlichen Verkehrsflächen auch auf das Umfeld wird auf die schalltechnische Untersuchung, insbesondere auf die Ziffer 2. verwiesen.

12.0 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu Fünfhunderttausend Euro kann nach Art. 79 Abs. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

D. Textliche Hinweise

1.0 Hinweise und Empfehlung zur Grünordnung

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu nachfolgende Vorschlagsliste) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Zu näheren Gestaltungs- und Bepflanzungsfragen der Grundstücke können Beratungsangebote der Stadt Marktoberdorf genutzt werden. Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten alternativ empfohlen:

1.1 Artenliste A Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

1.2 Artenliste B Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus incana	- Grauerle
Obstbäume	- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel Jakob Fischer / Roter Boskoop
	- Birne: Gute Graue / Gute Luise Alexander Lucas
	- Zwetschge: Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

1.3 Artenliste C Kleinbäume 3. Wuchsordnung

Cornus mas	- Kornelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche

1.4 Artenliste D Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Feldrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecken:

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster

1.5 Artenliste E Nadelgehölze

<i>Taxus baccata</i>	- Gemeine Eibe
----------------------	----------------

Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden

1.6 Artenliste F Fassadenbegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	- Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	- Schlingknöterich
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	- Wilder Wein Selbstklimmer

1.7 Artenliste G Bodendeckende Gehölze

<i>Cornus stolonifera</i> Kelsey	- Niedriger Rotholzhartriegel
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Vinca minor</i>	- Immergrün

1.8 Artenliste H Staudenflächen:

<i>Alchemilla mollis</i>	- Frauenmantel
<i>Anemone sylvestris</i>	- Großes Windröschen
<i>Aquilegia vulgaris</i>	- Akelei
<i>Asarum europaeum</i>	- Haselwurz
<i>Astilbe japonica</i> Deutschland	- Prachtspiere
<i>Astilbe arendsii</i> Fanal	- Prachtspiere
<i>Brunnera macrophylla</i>	- Kaukasus-Vergißmeinnicht
<i>Campanula glomerata</i> Schneekrone	- Knäuelglockenblume
<i>Epimedium versicolor</i> Sulphureum	- Elfenblume
<i>Galium odoratum</i>	- Waldmeister
<i>Geranium endressii</i>	- Storchschnabel
<i>Geranium macrorrh.</i> Spessart	- Storchschnabel
<i>Geranium sanguineum</i>	- Blut-Storchschnabel
<i>Geum coccineum</i> Borisii	- Nelkenwurz
<i>Heleborus niger</i>	- Christrose
<i>Malva alcea</i>	- Rosenmalve
<i>Tiarella cordifolia</i>	- Schaumblüte
<i>Waldsteinia geoides</i>	- Waldsteinie

Gräser und Farne:

<i>Carex sylvatica</i>	- Waldsegge
<i>Luzula sylvatica</i>	- Wald-Marbel
<i>Dryopteris filix-mas</i>	- Wurmfarne
<i>Matteucia struthiopteris</i>	- Becherfarne

1.9 Grünflächen-Ansaat Verkehrsgrün

- Verwendung:

Optisch ansprechende und wirtschaftliche Begrünung für begrenzte, direkt dem Verkehr ausgesetzte Flächen. Ansaat auf magerste Substrate (Abmagerung mit gewaschenem Natursand 0/8) mit sehr geringer Humusaufgabe als Keimlingsbett.

- Charakteristik:
Recht buntblumige und langanhaltende Blühaspekte. Geringe Aufwuchsmenge.

Gräser 50 %:

Anthoxanthum odoratum	- Geruchgras
Bromus erectus	- Aufrechte Trespe
Cynosurus cristatus	- Kammgras
Festuca guestfalica	- Schafschwingel
Koeleria macratha	- Zierliche Kammschmiele
Melica ciliata	- Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	- Glanzlieschgras
Poa compressa	- Plathalm-Rispengras

Kräuter 50 %:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Allium senescens	- Berglauch
Anthemis tinctoria	- Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	- Wundklee
Betonica officinalis	- Heilziest
Bupthalmum salicifolium	- Rindsauge
Campanula glomerata	- Knäuel-Glockenblume
Campanula rotundifolia	- Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	- Kornblume
Centaurea jacea	- Gemeine Flockenblume
Centaurea scabiosa	- Skabiosen-Flockenblume
Clinopodium vulgare	- Wirbeldost
Cymbalaria muralis	- Zimbelkraut
Dianthus carthusianorum	- Kartäusernelke
Galium verum	- Echtes Labkraut
Hypericum perforatum	- Echtes Johanniskraut
Hypochoeris radicata	- Ferkelkraut
Inula salicina	- Weiden-Alant
Knautia arvensis	- Acker-Witwenblume
Leontodon hispidus	- Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	- Margerite
Lotus corniculatus	- Hornschotenklee
Malva moschata	- Moschus-Malve
Origanum vulgare	- Wilder Majoran
Papaver rhoeas	- Klatschmohn
Pimpinella saxifraga	- Kleine Bibernelle
Plantago media	- Mittlerer Wegerich
Potentilla tabernaemontani	- Frühlings-Fingerkraut
Primula veris	- Frühlings-Schlüsselblume
Prunella grandiflora	- Großblütige Braunelle
Prunella vulgaris	- Gemeine Braunelle
Ranunculus bulbosus	- Knolliger Hahnenfuß
Reseda lutea	- Gelber Wau
Rhinanthus minor	- Kleiner Klappertopf
Salvia pratensis	- Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	- Kleiner Wiesenknopf
Scabiosa columbaria	- Tauben-Skabiose
Senecio erucifolius	- Raukenblättriges Greiskraut
Silene dioica	- Rote Lichtnelke
Silene nutans	- Nickendes Leimkraut

Silene vulgaris	- Gemeines Leimkraut
Tragopogon pratensis	- Wiesenbocksbart

1.10 Ansaat für öffentliche Grünflächen / Blumenwiese

- Charakteristik:

Bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten; Unter- und Mittelgräser.

Gräser 50 %:

Agrostis capillaris	- Rotes Straußgras
Anthoxanthum odoratum	- Geruchgras
Cynosurus cristatus	- Kammgras
Briza media	- Zittergras
Bromus erectus	- Aufrechte Tresse
Festuca guestfalica	- Schafschwingel
Festuca pratensis	- Wiesenschwingel
Festuca nigrescens	- Horst-Rotschwingel
Helictotrichon pubescens	- Flaumhafer
Poa angustifolia	- Schmalblättriges Rispengras
Poa pratensis	- Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	- Goldhafer

Kräuter 50 %:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Anthemis tinctoria	- Färber-Kamille
Campanula patula	- Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia	- Rundblättrige Glockenblume
Carum carvi	- Wiesen-Kümmel
Centaurea jacea	- Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	- Skabiosen-Flockenblume
Crepis biennis	- Wiesen-Pippau
Daucus carota	- Wilde Möhre
Galium album	- Wiesen-Labkraut
Galium verum	- Echtes Labkraut
Geranium pratense	- Wiesen-Storchschnabel
Hypericum perforatum	- Echtes Johanniskraut
Hypocheris radicata	- Gewöhnliches Ferkelkraut
Knautia arvensis	- Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis	- Wiesen-Platterbse
Leontodon autumnalis	- Herbst-Löwenzahn
Leontodon hispidus	- Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	- Margerite
Lotus corniculatus	- Hornschotenklee
Malva moschata	- Moschus-Malve
Onobrychis viciifolia	- Esparsette
Papaver rhoeas	- Klatschmohn
Pimpinella major	- Große Bibernelle
Pimpinella saxifraga	- Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	- Spitzwegerich
Plantago media	- Mittlerer Wegerich
Prunella vulgaris	- Gemeine Braunelle
Ranunculus acris	- Scharfer Hahnenfuß
Rhinanthus minor	- Kleiner Klappertopf
Salvia pratensis	- Wiesen-Salbei

Sanguisorba minor	- Kleiner Wiesenknopf
Sanguisorba officinalis	- Großer Wiesenknopf
Silene dioica	- Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	- Gemeines Leimkraut
Tragopogon pratense	- Wiesenbocksbart
Trifolium pratense	- Rot-Klee
Veronica chamaedrys	- Gamander-Ehrenpreis

2.0 Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sind durch diese Satzung auf die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz gemeldet werden.

3.0 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Abwässer der Bauvorhaben sind der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen, die einschlägigen Satzungen und Vorschriften sind zu beachten; ebenfalls ist der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zwingend. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genaue Unterlagen über Art, Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten (mit den dazu bekannt gemachten Technischen Regeln (TRENGW, ATV A 138) in der jeweils gültigen Fassung). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Als Rückhaltemaßnahmen werden auch Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

4.0 Altlasten

Der Aushub vor den Baumaßnahmen ist stets in angemessenem Maße auf organoleptische Auffälligkeiten zu untersuchen. Bei Auffälligkeiten ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten als auch das Landratsamt Ostallgäu zu informieren und ggf. eine chemische Untersuchung vorzunehmen. Erst dann kann eine ordnungsgemäße Verbindung erfolgen.

Mit Beginn der Gleisbau- und Ausschachtungsarbeiten sind Untersuchungen des Bodens und ggf. des Gleiskörpers durch ein zugelassenes Ingenieurbüro nach dem Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen und das Ergebnis dem Landratsamt Ostallgäu – Umweltreferat – unaufgefordert zu übermitteln. Eine Entsorgung des Aushubmaterials darf nur entsprechend den Untersuchungsergebnissen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Ostallgäu durchgeführt werden.

Beim Ausbau von Betriebs- und Lagerflächen ist die Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau von kontaminierten Bausubstanzen (Erkundung, Bewertung und Entsorgung) herausgegeben vom Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg, Tel.: 0821/9071-0, -5253 bzw. im Internet: <http://www.bayern.de> zu beachten.

5.0 Elektrische Energie

Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt. Zur ordnungsgemäßen Versorgung ist im Baugebiet die Aufstellung von Kabelverteilungsschränken mit Sockel vorgesehen. Die Größe der Kabelverteilungsschränke beträgt ca. L = 1,0m, B = 0,35 m, H = 1,20 m. Die Standorte der Kabelverteilungsschränke richten sich nach dem örtlichen Bedarf und sind am Rande des öffentlichen Verkehrsraums vorzusehen.

6.0 Brandschutz

Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 Tonnen Achslast) ausgelegt sein und unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 300 cm, nutzbare Höhe 350 cm.

Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 500 cm erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11,0 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzaufgaben und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges Zufahrtswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuer-

wehr auf Grundstücken enthalten. Auf diese Flächen kann verzichtet werden, wenn mindestens zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind.

Im Übrigen sind öffentliche Verkehrsflächen, private Grundstückszufahrten, notwendige Rettungswege nach den einschlägigen DIN-Normen, Brandschutzauflagen und Richtlinien zu errichten.

Auf das Merkblatt zur Bauleitplanung, Ziffer A: Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090, Ziffer B: Öffentliche Verkehrsflächen, Ziffer C: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1 : 614 des DVGW., Ziffer D: Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen, E: Bebauung und F: Planzeichen der Kreisbrandinspektion Ostallgäu im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan wird ausdrücklich verwiesen.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzauflagen und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.

Die Zufahrtsstraßen, private Grundstückszufahrten und notwendige Rettungswege sind nach den einschlägigen DIN-Normen, Brandschutzauflagen und Richtlinien zu errichten.

7.0 Freiflächengestaltungspläne

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

8.0 Baugrund

Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherrn eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden.

9.0. Leitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal)

Für Bauvorhaben im Nahbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist frühzeitig vor Planung und Bauausführung die genaue Lage der Leitungsführung vor Ort zu ermitteln, für die Baumaßnahmen zu berücksichtigen und entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Erdgasleitungen und Abstände von Baumpflanzungen

Bei einem Abstand von über 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich.

Bei einem Abstand zwischen 1,0 m und 2,50 m ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Bei Abständen unter 1,50 m können Reparaturen nicht mehr durchgeführt werden, ohne den Baum zu beseitigen oder aufwendige Bauverfahren anzuwenden.

Ansprechpartner: Erdgas Schwaben, 87600 Kaufbeuren, Mindelheimer Straße 6, Tel. 08341/ 8295-0.

10.0 Schutzabstände von Elektroleitungen

Der Schutzbereich der 20-kV und 1-kV-Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

11.0 Müllabfuhr

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten Straße zur Leerung bereit zu stellen. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

12.0 Sonnenenergie

Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc).

13.0 Belange der DB Netz AG

Art und Abstand der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlage Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Ei-

senbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Arnulfstraße 27, 80335 München, Tel.: (089) 1308-3170 als Nachbar über diese einzuholen.

Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen sind im Rahmen einer "Spartenanfrage" die DB Netz AG, Niederlassung Süd, N.BI-S-L 2 AVI, Richelstraße 3, 80634 München, die DB Telematik GmbH, Region Süd, Landsberger Str. 314, 80687 München sowie die DB Energie GmbH, D.EBV 3, Niederlassung Süd, Projekte München, Richelstraße 3, 80634 München abzufragen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn (insbesondere des Brückenbauwerkes) ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Bauvorhaben bei der DB Netz AG, NL Süd, Anlagenmanagement Südbayern, Richelstraße 3, Herr Vöhringer (Tel. 089/ 1308-72836), 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

14.0 Hinweise der Behinderten Beauftragten für den Landkreis für den Ostallgäu, Marktoberdorf:

- Das Quergefälle auf Gehwegen soll die 2 % nicht überschreiten. Außerdem ist bei Grundstückszufahrten die Querneigung des Gehweges unter 6 % zu beachten.
- Vermeidung von kombinierter oder gemeinsamer Rad- und Gehwege
- Bei unterschiedlichen Materialien für den Gehweg und dem Radweg bedarf es nicht den 50 – 60 cm breiten Begrenzungstreifen, ansonsten: Trennung von Rad- und Gehweg auf gleichem Niveau nebeneinander durch eine 50 – 60 cm breiten Begrenzungstreifen.
- Begrenzungstreifen sollten sich taktil und optisch kontrastierend von den Rad- und Gehwegbelägen unterscheiden. Als Belag kommen strukturierte Platten und Pflaster in geeigneter Verlegung in Frage.
- Kantensteine zur seitlichen Begrenzung von Gehwegen sind 3 cm hoch und dienen gleichzeitig als Orientierungshilfe für Blinde und Sehbehinderte.
- Für Kinder, Alte und Sehbehinderte Menschen ist wichtig, dass die Bereiche Geh- und Radweg optisch kontrastierend unterschieden sind.
- Für Fußgängerquerungen soll nach den neuesten Erkenntnissen und Stand der Technik das „Kasseler Rollbord angewandt werden.