

Stand: 10.02.2025



# **Stadt Marktobendorf**

## **Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid - Nordwest“**

### **Satzung mit Textteil**

**Auftraggeber:**

Stadt Marktobendorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktobendorf

Telefon: 08342/4008-0, Telefax: 08342/4008-75

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung  
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | [www.hofmann-dietz.de](http://www.hofmann-dietz.de)  
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

**SATZUNG**

der Stadt Marktoberdorf für den Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid – Nordwest“ gemäß § 10 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichts und mit integriertem Grünordnungsplan vom xx.xx.2025.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Stadtrat von Marktoberdorf den Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid - Nordwest“ mit integriertem Grünordnungsplan am xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid – Nordwest“ umfasst die Flurstücke bzw. die Teilflächen (T) der Flurnummern 11, 102 (T), 102/2 (T), 1785/60 (T), 1287/3, 1289/2, 1292, 1292/3, 1292/4, 1292/5, 1292/6, 1293, 1293/1, der Gemarkung Sulzschneid. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

**§ 2 Zuordnung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 2001 und 2004, Gemarkung Bertoldshofen und ist Teil des Ökokontos der Stadt Marktoberdorf.

**§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid – Nordwest“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom xx.xx.2025. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 4 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 sowie ein Umweltbericht beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

**§ 4 Außerkrafttreten der Einbeziehungssatzung**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt die Einbeziehungssatzung über die Flurnummern 1292, 1292/3 und 1292/4, Gemarkung Sulzschneid vom 03.12.2012 außer Kraft.

**§ 5 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid – Nordwest“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den .....

.....  
Dr. Wolfgang Hell, Erster Bürgermeister

# Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid – Nordwest“

## A Rechtsgrundlagen

---

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

### 2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

### 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

### 4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### 5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

### 6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

### 7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Bauräume A - C werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Bauräume D - F werden als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) und die Nutzung nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) werden nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) laut § 19 Abs. 4 BauNVO und durch die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) laut § 20 Abs. 3 BauNVO gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und der max. zulässigen Traufhöhe (TH), angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung. Die Traufhöhe bemisst sich von der vorgegebenen Fertigfußbodenhöhe (FFB) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut. Hierzu gelten die in der Planzeichnung eingetragenen FFB. Für die Höhenlage des Hauptgebäudes werden maximale Meereshöhen über Normalnull für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses in der Planzeichnung festgesetzt. Die geplante Fertigfußbodenhöhe ist im Bauantrag mit Meereshöhen über NN nachzuweisen.

Bauraum	GRZ	GFZ
A	0,35	0,7
B	0,35	0,7
C	0,40	0,8
D	0,35	0,7
E	0,40	0,8
F	0,35	0,7
G	0,40	0,8

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird in Bauraum B und D auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und 3 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. In den Bauräumen A und F erfolgt eine Begrenzung auf 2 WE, im Bauraum E auf 5 WE und im Bauraum C auf 2 WE pro Doppelhaushälfte und 5 WE je Einzelhaus.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Geltungsbereich auf maximal zwei festgesetzt.

### **3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 In dem Bauraum B, C und D sind Einzel- und Doppelhäuser, in den übrigen Bauräumen sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)**

4.1 In Bereich G sind nur Einrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr mit dazugehörigen Vereinsräumen zulässig.

### **5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der jeweils gültigen Fassung. Zusätzlich können Stellplätze vor der Garage bei der Stellplatzberechnung angerechnet werden.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Garagenöffnungen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,00 m zur Fahrbahnkante einhalten, offene Garagen 3,0 m.

5.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Hofflächen sind aus sickerfähigen Pflaster oder aus wassergebundener Decke herzustellen.

5.4 Ein Nebengebäude wie z. B. Gartenschuppen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässig, darf aber insgesamt die Gesamtfläche von 12 qm nicht überschreiten. Das Abstellen von Containern ist untersagt.

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)**

6.1 Verkehrsflächen werden als öffentliche Erschließungsstraße mit Straßenbegleitgrün festgesetzt.

6.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind verbindlich.

### **7. Flächen für die Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

7.1 Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation und der Kläranlage sind Regenrückhalteeinrichtungen in den Privatgrundstücken vorgesehen. Deren Errichtung wird im Rahmen des Kaufvertrages privatrechtlich geregelt. Eine Versickerung ist nur untergeordnet möglich, jedoch nicht unterirdisch. Der Versiegelungsgrad ist möglichst zu reduzieren. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Das Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, sowie das von Dachflächen anfallende Wasser ist zu sammeln und zwischenzuspeichern. Aktuell wird von der Stadt Marktoberdorf überprüft, wo das gesammelte Wasser eingeleitet werden kann (bestehender

Bürgermeisterkanal, Mischwasserkanal, neuer Regenwasserkanal oder Schluckbrunnen). Hierzu stehen noch Untersuchungen aus. Eine oberflächliche Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Auf den Baugrundstücken sind, abhängig von der Grundstücksgröße, Rückhalte- und Drossleinrichtungen vorgesehen. Diese werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger hergestellt. Alle Entwässerungsleitungen der Gebäude und der privaten befestigten Flächen sind an diese anzuschließen. Der Speicherraum der Rückhalteeinrichtungen setzt sich aus einem Nutzvolumen und einem Rückhaltevolumen zusammen. Die Nutzung des Regenwassers durch die Bewohner ist zulässig. Für die Baugrundstücke sind folgende Nutz-, Rückhalte- und Drosselmengen vorgesehen (Berechnung für Einleitung in „Bürgermeisterkanal“):

Bauplatz Nr.	Nutzvolumen in m <sup>3</sup>	Drosselabflussmenge in l/s	Rückhaltevolumen in m <sup>3</sup>	Gesamtvolumen Zisterne in m <sup>3</sup>
1	6	Kanaltiefe nicht ausreichend für Retentions-Zisterne		6
2	6	Kanaltiefe nicht ausreichend für Retentions-Zisterne		6
3	6	Kanaltiefe nicht ausreichend für Retentions-Zisterne		6
4	5	0,20	5	10
5	4	0,20	4	7
6	4	0,20	4	7
7	6	0,30	6	12
8/9	6	0,30	6	12
10	4	0,20	3	7
11	4	0,20	3	7
12	4	0,2	3	7
13	4	0,2	3	7
14	6	0,2	6	12
15	5	0,2	5	10
16	Grundstück bereits erschlossen, keine Retentionszisterne			
17	5	0,2	5	10
18	4	0,2	3	7
19	5	0,2	5	10
20	6	Kanaltiefe nicht ausreichend für Retentions-Zisterne		6

Es ist unzulässig, bauliche Maßnahmen oder Geländeänderungen vorzunehmen, durch die nachteilige Auswirkungen für die benachbarten Grundstücke entstehen.

- 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 8. Schichtwasser (§ 8 WHG, § 37 WHG)

- 8.1 Im Planungsgebiet muss in sämtlichen Bauräumen mit Schicht- bzw. Grundwasser gerechnet werden, daher sind hier Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen.

## 9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Zur Begrünung des Baugebietes sind die in der Planzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen.
- 9.2 Für Baumpflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

### Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten) (Artenliste 2):

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 14-16 cm Stammumfang.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde*

### Obstbäume (Artenliste 3)

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 10-12 cm Stammumfang.

Empfohlene Apfelsorten:	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Empfohlene Birnensorten:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Empfohlene Kirschensorten:	Hedelfinger Riesenkirsche, Regina, Schwäbische Weinweichsel
Empfohlene Quittensorten:	Cydora robusta, Konstantinopler
Empfohlene Zwetschgensorten:	Hauszwetschge, Hengstpflaume, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

- 9.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 9.4 Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume müssen erhalten werden und sind bei einem evtl. Abgang in entsprechender Qualität (Baumsorte) nachzupflanzen.

## 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Für die innerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Grünflächen werden folgende Pflegevorgaben festgesetzt:

Fläche 1: Extensivwiese unter Linden (Fläche zum Schutz der Linden)  
Zweimalige Mahd, keine Düngung, Randstreifen über Winter stehen lassen.

Fläche 2: Feldgehölz mit Einzelbäumen (Ausgleichsfläche)  
Zwei- bis dreireihige Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, Säume aus Wildstauden über Winter stehen lassen, 2-jährige Mahd des Saums, jährlich abschnittsweise Mahd im Frühjahr (jährlich wechselnd nur jeweils die Hälfte der Fläche)  
Sträucher alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen (nur jeweils innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02.)

Für die Pflanzung der Feldhecke/Ortsrandeingrünung werden nachfolgende Sträucher und Bäume aus autochthoner Herkunft (Herkunftsgebiet Alpenvorland 6.1) festgesetzt (Artenliste 1):

Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv. 60-100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume, Mindestpflanzgröße v. Heister 150-200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium*	Vogelkirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

## 10.2 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a)

Zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Ausgleich von 6.295 m<sup>2</sup> notwendig.

Ein Teil des Ausgleichs wird durch die Ortsrandeingrünung (Fläche 2) erbracht (1.290 m<sup>2</sup>)

Der restliche Ausgleich von 5.002 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Flurnr. 2001 der Gemarkung Bertoldshofen festgesetzt, welche als Ökokontofläche bereits von der Stadt Marktoberdorf an das Landesamt für Umwelt gemeldet wurde.

Durch den Aufwertungsfaktor von 2,5 und eine Verzinsung der fertiggestellten Ökofläche über 4 Jahre (pro Jahr 3%) werden 1.762 m<sup>2</sup> von der Ökofläche abgebucht (siehe Abbildung im Umweltbericht) (5.002 m<sup>2</sup> : 2,5 \* 88 % = 1.762 m<sup>2</sup>)

## **11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 11.1 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden Obst- oder Laubbäume gemäß 9.2 zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Planzeichnung. Für die Gartenbepflanzung werden einheimische Sträucher gemäß der Liste unter 10.1 empfohlen.
- 11.2 Die Pflanzung von Thujahecken und Kirschlorbeer ist nicht zulässig.

## **12. Kinderspielplatz (§ 1 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 12.1 Im Geltungsbereich ist ein Kinderspielplatz zur standortnahen Versorgung des neuen Wohngebietes eingetragen. Jegliche Lärmimmissionen, die von dem Kinderspielplatz ausgehen, sind zu dulden.

## **13. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 13.1 Luftwärmepumpen müssen so errichtet und betrieben werden, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## **14. Bodenschutz, Verwertung von Ober- und Unterboden**

- 14.1 Für die Ortsrandeingrünung wird bestehender Ober- und Unterboden, welcher beim Abtrag und Aushub anfällt wiederverwendet. Überzähliger Ober- und Unterboden wird auf städtischer Fläche gelagert und den Grundstückseigentümern zur Abholung für die Gartengestaltung zur Verfügung gestellt. Für öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen muss ebenfalls gelagerter Boden verwendet werden.

### 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) können davon abweichen.

Garagendächer sind zu begrünen, daher sind hier auch Pultdächer bis zu 10° Dachneigung und Flachdächer zugelassen.

- 1.2 Für Gebäude sind folgende Dachneigungen je Bauraum zulässig.

Bauraum	Dachneigung
A	20-27°
B	22-32°
C	26-34°
D	22-32°
E	26-34°
F	22-28°
G	22-34°

- 1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Bei Doppelhäusern sind die Dachflächen mit einer einheitlichen Dachneigung profilgleich auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.
- 1.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem oder grauem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versätze und anzuordnen, Aufständereien sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachgauben sind zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Gaubengesamtlänge darf 50 % der Länge der Hausbreite nicht überschreiten.
- 1.6 Ein Zwerchgiebel pro Traufseite (gleichgültig ob Doppelhaus oder Einzelhaus) ist zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang sowie zwischen Zwerchgiebeln ist einzuhalten. Vom First ist ein Mindestabstand von 30 cm in der Höhe einzuhalten. Die Breite darf insgesamt höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- 1.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.8 In der Planzeichnung werden Schaugiebel festgesetzt. Das Giebeldreieck ist symmetrisch zu gestalten, bei klassischen Mauerwerksöffnungen sind Fenster- bzw. Schiebeläden verpflichtend anzubringen.
- 1.9 Ein Widerkehr in Randlage ist zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptbaukörper einen räumlichen Vorsprung von mindestens 2,00 m aufweist. Die Breite des Widerkehrs darf 45 % der Hauslänge nicht überschreiten.

- 1.10 Die Traufseite ist mindestens 1/5 länger als die Giebelseite auszubilden.
- 1.11 In der Planzeichnung werden zur freien Landschaft Holzverkleidungen festgesetzt, um sich ins bestehende Ortsbild einzugliedern. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind auf mindestens 50 % der sichtbaren Fassadenseite mit einer senkrechten oder waagrechten durchgängigen Holzverschalung auszuführen.

## **2. Einfriedungen, Stützkonstruktionen**

- 2.1 Einfriedungen sind bis max 1,20 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung, zulässig. Zwischen Einfriedung und Gelände muss ein Abstand von mind. 10 cm als Durchgang für Kleinlebewesen eingehalten werden.
- 2.2 Einfriedungen sind als Zäune in Holz oder Metall zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig.
- 2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.4 Geschnittene Hecken dürfen an der der Straße zugewandten Seite nicht aus Thuja oder Kirschlorbeer gepflanzt werden.
- 2.5 Stützmauern sind unzulässig.

## **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes zu sämtlichen Grenzen muss 1,0 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Baugrundstück in der Grundfläche max. bis zu 8 m<sup>2</sup>, gemessen von OK Gelände, zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.

#### **4. Abstandsflächen**

- 4.1 Es gelten die Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung mit folgender Ausnahme:  
Aus städtebaulichen Gründen wird in Bauraum A, B und F für Gebäude, die die Garage in das Wohngebäude integrieren und darüber Wohnräume anordnen, eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen bewusst zugelassen, der Mindestabstand von 3,0 m ist jedoch einzuhalten.

#### **5. Klimaschutz**

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend des §44a BayBO in der jeweils gültigen Fassung mit PVModulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 5.2 Garagen müssen als Beitrag zur Regenrückhaltung und Verdunstung mit einem Gründach versehen werden.

## **D Hinweise**

---

### **1. Abfallentsorgung**

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen an den in der Planzeichnung mit M gekennzeichneten Müllsammelplätzen zur Leerung aufzustellen.

### **1. Versorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

### **2. Immissionsschutz Landwirtschaft**

Die von der Landwirtschaft ortsüblich ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülle ausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und die Düngerausbringung mit den dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.

### **3. Bodendenkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### **4. Oberflächenwasser**

Die Bauherren werden nochmals darauf hingewiesen, dass es bei extremen Wettersituationen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen kann. Eine entsprechende Bauweise, die ein Eindringen von abfließendem Wasser verhindert, ist im Bauantrag nachzuweisen.

### **5. Altlasten und Schutzgut Boden**

Die untere Bodenschutzbehörde wird im laufenden Verfahren Auskunft erteilen, ob sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes altlastenverdächtigen Ablagerungen befinden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften

ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## **6. Freiflächengestaltungsplan**

Zur Beurteilung des Bauvorhabens im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, aus dem alle Zufahrten, Terrassen, Treppen, Zugänge, Beläge, Mauern (mit Höhenangaben OK Mauer) und Pflanzen zu entnehmen sind.

## **E      Verfahrensablauf**

---

### **Verfahrensschritte nach BauGB**

Aufstellungsbeschluss	19.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB	30.11.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung – „Scoping“ § 4 Abs. 1 BauGB	17.10.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	07.10.2019 bis 17.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	11.10.2019 bis 25.10.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	10.02.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	13.03.2025
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB	14.03.2025 bis 16.04.2025
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	14.03.2025 bis 16.04.2025
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	14.03.2025 bis 16.04.2025
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB	xx.xx.2025
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2 BauGB	xx.xx.2025
Satzungsbeschluss	xx.xx.2025
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3 BauGB	_____

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee