

BEBAUUNGSPLAN

"PLOISTATTWEG"



MARKT TUSSENHAUSEN

TEXTTEIL

Ingenieurbüro für Bauwesen
Josef Tremel
Holzweg 19
86156 Augsburg

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel
Landschaftsarchitekt
Brunnener Str. 12
86511 Schmiechen

Augsburg/Schmiechen/Tussenhausen, den 16.11.2010

Die Marktgemeinde Tussenhausen erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Marktgemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 16.11.2010 als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes "Ploistattweg"

Für das Plangebiet gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Planzeichnung vom 16.11.2010, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet	(WA)	im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Mischgebiet	(MI)	im Sinne des §6 der BauNVO
Gewerbegebiet	(GE)	im Sinne des §8 der BauNVO

festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind darüber hinaus Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen überbaubaren Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Eine Überschreitung der GRZ um 50% für Garagen, Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten laut §19 Abs. 4 BauNVO ist im WA und im MI zulässig.

3. Festsetzungen zu den Gebäuden

3.1 Haustypen

H1	II = E + D)	- Erdgeschoß mit Dachgeschoß Dachgeschoß als Geschoß ist zulässig - Dachneigung 42°-48° - Satteldach - Firsthöhe max. 9,50m - Kniestock max. 0,80m
H2	II = E + D	- Erdgeschoß mit Dachgeschoß Dachgeschoß als zweites Geschoß ist zulässig - Dachneigung 35°-42° - Satteldach - Firsthöhe max. 10,50m - Kniestock max. 1,20m
H3	II	- Erdgeschoß mit Obergeschoß max. zwei Geschosse zulässig - Dachneigung 18°-35° - Satteldach - Pultdach (einfach oder gegeneinander geneigt) - Firsthöhe max. 9,50m - Kniestock nicht zulässig

3.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

verwendete Abkürzungen:

OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an VK Außenwand

OK FFB EG: maximal 40cm über Erschließungsstraße, gemessen an der Gehweghinterkante in Gebäudeachse

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund nur in baulich notwendigem Umfang zulässig.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen zulässig. Die Färbung ist dabei von rot über rotbraun bis braun zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Bei allen Gebäuden ist traufseitig ein Dachüberstand von max. 60cm und giebelseitig von max. 40cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung verlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von $\frac{1}{2}$ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Allgemein zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit den unter 3. angegebenen Dachneigungen. Abschleppungen anderer Dachneigung sind unzulässig.

Für den Haustyp H3 gelten zusätzlich folgende Festsetzungen zu Dachform und -deckung:

Pultdach einfach oder als versetzte Dächer mit gegengleicher Neigung

Deckung: Blech- bzw. begrünte Dächer sowie wie oben angegeben

4.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nur im Geltungsbereich des Haustyps H3 zulässig.

Grelle und leuchtende Farben sowie unruhige Strukturputze sind nicht zulässig, ebenso ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung hingewiesen.

Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig. Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind diese einheitlich in Dachform, -neigung und -material zu gestalten.

6. Behälter für Abfallbeseitigung

Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Gebäude gestalterisch einzubinden. In Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist durch die Grundstücksnutzer die Leerung der Müllbehälter an der nächstgelegenen Erschließungsstraße sicherzustellen.

7. Baugrenzen und Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Baugrenzen sind generell einzuhalten.

8. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Es gelten im WA und im MI folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Einzelhaus: mind. 500m²

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Private Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Solitärgehölze

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte sind Gehölze der Pflanzlisten 1-2 gemäß Signatur zulässig.

2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen können sich geringfügig verschieben, die Solitärbäume mit variablem Standort stellen einen Vorschlag dar.

3. Baumscheiben: Die Mindestfläche für Baumscheiben in Belagsflächen beträgt 10 m². Bei örtlicher Erfordernis können die Baumscheiben als zusammenhängende Baumstreifen ausgebildet werden. Die Mindestflächengröße pro Baum muß in der Bilanz gewährleistet bleiben. Die Oberfläche der Baumscheiben bzw. -streifen ist als Grünfläche oder Schotterrasen auszubilden. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

Pflanzlisten, Mindestpflanzqualität:

Pflanzliste 1:

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)

Pflanzliste 2:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm
Malus tschonoskii (Zierapfel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur "Fastigiata" (Säuleneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
heimische Obstgehölze

- c) zu erhaltende Bäume
Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume der Alleeneupflanzung entlang der Flossach sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Aktuell ausgefallene Bäume sind gemäß Bestand zu ersetzen.
- d) Befestigte Flächen im privaten Bereich
Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).
Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

9.2 Einfriedungen

- a) zu öffentlichen Verkehrsflächen im WA/MI:
Zäune aus senkrechten Holzlatten, nicht höher als 1,2m
- b) zu privaten Nachbargrundstücken allgemein bzw. zu Verkehrsflächen im GE:
wie a) bzw. genehmigungsfreie Einfriedungen lt. BayBO

Generell gilt:

Mauern oder Zaunsockel sind nicht zulässig (u.a. wegen Barrierewirkung für Kleintiere).

9.3 Allgemeines

Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen.

Im gesamten Geltungsbereich ist darauf hinzuwirken, daß das anfallende Niederschlagswasser dem Gewässerhaushalt wieder zugeführt wird. Geeignete Einrichtungen sind z.B. Versickerungsmulden und -schächte.

Bei allen Baueingaben sind ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan sowie ein Stellplatznachweis für alle Gebäude einzureichen.

9.4 Kompensationskonzept

Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,3:	16.410 m ²
	GRZ < 0,35, Typ B Kat. I Intensivgrünland	
Kompensationsfaktor 0,3 wegen Minimierungsmaßnahme Durchgrünung		
Kompensationsbedarf	16.410m ² x 0,3 =	4.923m ²
Mischgebiet	GRZ 0,4:	4.335 m ²
	GRZ > 0,35, Typ 1 Kat. I Intensivgrünland	
Kompensationsfaktor 0,5 wegen Minimierungsmaßnahme Eingrünung		
Kompensationsbedarf	4.335 m ² x 0,5 =	2.167,5 m ²

Zur Umsetzung Kompensationsbedarf wird eine Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 920 Gemarkung Tussenhausen im Umfang von 7.100m² gemäß Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

10. Immissionsschutz

10.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

10.2 Schallimmissionsschutz

(1) Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betrieb und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

$L_{EK,tags} [dB(A)/m^2]$	$L_{EK,nachts} [dB(A)/m^2]$
59	44

(2) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Als emittierende Flächen sind diejenigen innerhalb der Baugrenzen sowie diejenigen für Stellplätze, Werksverkehr, Lagerflächen usw. anzusetzen, nicht jedoch Flächen für öffentlichen Verkehr oder Grünflächen.

(3) Eine Überschreitung der den Festsetzungen entsprechenden Vergleichsgröße ist ausnahmsweise zulässig, sofern der Beurteilungspegel des Betriebes nicht relevant zur Gesamtsituation an den betrachteten maßgebenden Einwirkungsbereichen beitragen kann.

(4) Ergänzend ist darüber hinaus die vorliegende schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (09110_gu01) vom 16.02.2010 in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

11. Versorgung und Verkehr

11.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

11.2 Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Maße: l/b/h ca. 60/35/120cm), sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

11.3 Zu- und Abfahrten zum Gewerbegrundstück Fl.Nr. 1860 (bzw. etwaiger Parzellierungen daraus) über die Erschließungsstraße im Baugebiet Ploistattweg sind nicht zulässig.

12. Entwässerung

12.1 Die Versickerung ist im überplanten Areal voraussichtlich möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll über belebte Bodenzonen auf den jeweiligen Grundstücken sowie abfließendes Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen auf angrenzenden Grünflächen breitflächig versickert werden.

Für unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist darüber hinaus eine Schachtversickerung zulässig. Sickerschächte sind nach dem Arbeitsblatt ATV 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5,0m nicht überschreiten.

- 12.2** Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.
- 12.3** Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten; hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie die DWA Arbeitsblätter A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" mit heranzuziehen. Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt-A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.

13. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzresten, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

14. Bewehrungsvorschrift

- 14.1** Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.10 BayBO)
- 14.2** Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1, 1/3 BauGB).

15. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag seiner Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tussenhausen, den __.__.2010

Johannes Ruf, 1. Bürgermeister

Siegel

Hinweise allgemein

Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser zu sichern (wasserdicht ausbilden). Auf die Entwässerungssatzung wird hingewiesen (Rückstausicherung).

Laut Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von höheren Grundwasserständen auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft hier von Südsüdost nach Nordnordwest. Es wird auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und die Herstellung von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hingewiesen.

Bei Abweichungen von den Festsetzungen sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Marktgemeinde nachzuweisen.

Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der Festsetzungen bei der Marktgemeinde einzureichen.