

Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Betzigau – Südwest, 4. Änderung“

i. d. F. vom 09.12.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Betzigau Rotkreuzstraße 2 87488 Betzigau	Tel.: 0831.57502.0 Fax: 0831.57502.22 E-Mail: betzigau@betzigau.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Betzigau für den Bebauungsplan „Betzigau – Südwest, 4. Änderung“ 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 (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage von Betzigau südlich der Hauptstraße am Stuibenweg, dem Grüntenring und der Duracher Straße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 125/ 3-10, 125/13-18, 125/28, 125/36-37, 117/2, 116/2, 116/4, 116/6-22, 116/42-44, 71, 70/1, 70 alle Gemarkung Betzigau.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,30 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 09.12.2021. Der Satzung ist eine Begründung in derselben Fassung beigefügt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet, unterteilt in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 2.1.1 Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 2.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nrn. 1 bis 5) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 7.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 3.2 Es sind mindestens zwei und bis zu drei Geschosse für Hauptgebäude zulässig. Im WA-2 ist die Ausbildung mit drei Geschossen unzulässig.

§ 4 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder orthogonal auf die maßgebliche Baugrenze auszurichten.
- 4.3 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
- 4.4 Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.
- 4.5 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zulässig. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden,

sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Hinterkante Straße von mind. 5,5 m einzuhalten (= Stellplatztiefe).

- 5.2 Je Baugrundstück darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude und dieses mit max. 16 m² Grundfläche errichtet werden. Dieses ist mit der Garage oder dem Hauptgebäude unter einem gemeinsamen Dach zusammenzufassen. Nebengebäude außerhalb der Baugrenze haben zur Hinterkante Straße mindestens 4 m Abstand zu halten.
- 5.3 Für Garagen sind Sattel-, Flach und Pultdächer in der selben oder einer flacheren Dachneigung als das Hauptgebäude zulässig. Für die an Wohngebäude angebauten Garagen ziegelfarbene Satteldächer im Verband mit dem Dach des Wohngebäudes. Dachbegrünung ist zulässig.
- 5.4 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 5.5 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Es gilt die Stellplatzsatzung („Satzung der Gemeinde Betzigau über Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen“) der Gemeinde Betzigau in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

§ 6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.2 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 6.3 Die Anpflanzung in den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 6.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Bäume (1. und 2. Wuchsklasse)

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platiphyllos**
Ulmus glabra
Sorbus aucuparia
*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 xv mB, StU 14-16 cm

Feldahorn
 Berg-Ahorn
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Bergulme
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche

Obstbäume

Mindestqualität: auch Halbstamm,
 3 xv mB, StU 14-16 cm

Äpfel: Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel
Birnen: Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
Kirschen: Hedelfinger
Zwetschgen: Wangenheims Früh

Sträucher

Mindestqualität: Heister,
 2 xv, 80 –100 cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 6.5 Auf maximal 5 % der Flächen sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der Pflanzliste enthalten sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen, etc.). Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der jeweils aktuellen Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

§ 7 Gestalterische Festsetzungen

7.1 Für das Bauland im Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. FH	Dachneigung, Dachform	Anzahl der Geschosse
WA-1	6,6 m	9,75 m	18-26°, SD	II – III (siehe PZ)
WA-2	5,20 m	7,60 m	18-26°, SD	II (siehe PZ)

Erläuterungen:

III = maximale Anzahl der Geschosse, hier drei

II = zwingend zwei Geschosse

WH = Wandhöhe: talseitige, senkrechte Entfernung von Oberkante Fußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Verlängerung von traufseitiger Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

FH = Firsthöhe: analog zur Wandhöhe, bis Oberkante Dachfirst

SD = Satteldach

7.2 Dachgestaltung:

7.2.1 Zugelassen sind nur Satteldächer. Die Eindeckung hat mit kleinteiligen Dachpfannen in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen.

7.2.2 Die Giebelseite muss mindestens 10 % schmaler sein, als die Traufseite und darf eine Breite von 12 m nicht überschreiten.

7.2.3 Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Für Dachaufbauten und andere untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. Diese dürfen eine flachere Dachneigung aufweisen als das Hauptdach.

7.2.4 Die Außenkante der Dachrinne darf dabei gegenüber der Umfassung nicht mehr als 0,90 m auskragen.

7.3 Sockelhöhe:

7.3.1 Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,60 m über das natürliche Gelände hinausragen.

7.3.2 Bei Gebäuden am Hang ist diese Höhe auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu messen und darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Die übrigen Seiten sind bei flachgeneigtem Gelände auf gleiche Höhe anzuböschten; bei steilem Hang ist von Fall zu Fall eine den Geländebeziehungen entsprechende Lösung zu suchen.

7.3.3 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

7.4 Fassadengestaltung:

7.4.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen. Holzverschalungen sind unbehandelt oder in natürlichen Holzfarben zulässig.

7.4.2 Die Verwendung von grell wirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

7.4.3 Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Putzstruktur erhalten, Doppelhäuser außerdem die gleiche Farbe.

§ 8 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

8.1 Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,00 m. Zäune sind aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Sockel werden hinzugerechnet und dürfen nicht höher als 0,20 m sein. Für die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zumindest abschnittsweise eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten.

8.2 Zufahrten sind wo möglich wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

8.3 Kfz-Stellplätze sind wo möglich wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotter-

rasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

- 8.4 Modellierungen des Geländes sind im Bereich der bestehenden Böschung nur zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zulässig. Auf den Baugrundstücken sind Veränderungen zur Schaffung einer ebenen Betriebsfläche zulässig oder zur Andienung eine betrieblich benötigten Rampe. Veränderungen über 1,50 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche bedürfen der Ausnahme.

§ 9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Hauptstraße gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die Bahnstrecke hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 10 Immissionsschutz

10.1 Wohnnutzungen im Abstand bis 25 m zur Hauptstraße:

- Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nicht ausschließlich nach Norden orientiert werden.
- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Nord- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.
- Alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Südfassade des Gebäudes bestehen.

10.2 Wohnnutzungen im Abstand von 25 m bis 35 m zur Hauptstraße:

- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nordfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.
- Alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der West-, Süd- oder Ostfassade des Gebäudes bestehen.

10.3 Wohnnutzungen im Abstand bis 15 m zur Duracher Straße

- Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen zur Fassade zur Duracher Straße und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.
- Alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster an Fassaden nicht direkt zur Duracher Straße bestehen.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. 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“.

11.3 Denkmalpflege

Baudenkmäler

Bei baulichen Veränderungen in der Nähe der Kirche ist das Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich. (Denkmal: Kath. Pfarrkirche St. Afra, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Satteldachstuhl, um 1498, Umgestaltung um 1690 und um 1777; mit Ausstattung)

Dies betrifft die Eingabeunterlagen bei Bauten im Bereich Grüntenring 2, 4, 6, 8, 10, Duracher Straße 5 und Rotkreuzstraße 8. Hier ist das Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde einzuholen (die dort vorzuliegenden Unterlagen sind entsprechend mit Schnitten und Fotos zur Bewertung durch die Behörde zu ergänzen).

Bodendenkmäler

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 Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

„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.“

11.4 Brandschutz

- Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
- Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Betzigau – Südwest, 4. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.12.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Im überlagerten Bereich tritt der Bebauungsplan „Betzigau-Südwest“ (Grundfassung incl. 1. bis 3. Änderung) außer Kraft.

Gemeinde Betzigau, den

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage von Betzigau südlich der Hauptstraße am Stuibenweg, dem Grünenring und der Duracher Straße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,30 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Betzigau-Südwest“
Grundfassung (dünn) und der 4. Änderung (fett), unmaßstäblich

2. Veranlassung

Durch die gegenständliche Planung soll im Bereich des Grünenrings, des Stuibenwegs und an der Duracher Straße jene Ausbaumöglichkeiten gewährt werden, die eine Nachverdichtung der inneren Ortslage ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan gilt seit dem 01.08.1962. Die dahingehend hinderlichen Festsetzungen werden überarbeitet und den geänderten städtebaulichen Anforderungen angepasst. Die Baugrenzen werden daher offener gestaltet und auch eine Grünordnung in die Planung integriert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Nebst der Schulnutzung ist das Plangebiet im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan „Betzigau-Südwest“ wurde mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom 22. Nov. 1962 Nr. XX 2804/62 genehmigt. Dieser Plan wurde inzwischen drei mal geändert:

- 1. Änderung, textlich: Mit Fassung vom 9. Dezember 1963 wurde die Höhe des Kniestocks von 0,50 m auf 0,80 m erhöht.

- 2. Änderung, textlich: Mit Beschluss vom 26. Oktober 1964 wurde für die Fl.-Nrn. 116/20, /11, /10, die Garagen in der Nordost-Ecke des Baugrundstücks zu errichtend festgesetzt
- 3. Änderung, mit zeichnerischem Teil: Mit Beschluss vom 25. Juli 1966 wurde die bebaubare Fläche für das Wohnhaus der Fl.-Nr. 125/9 um 8 bis 9 m und die Nebengebäude an die Grundstücksgrenze nach Osten verschoben

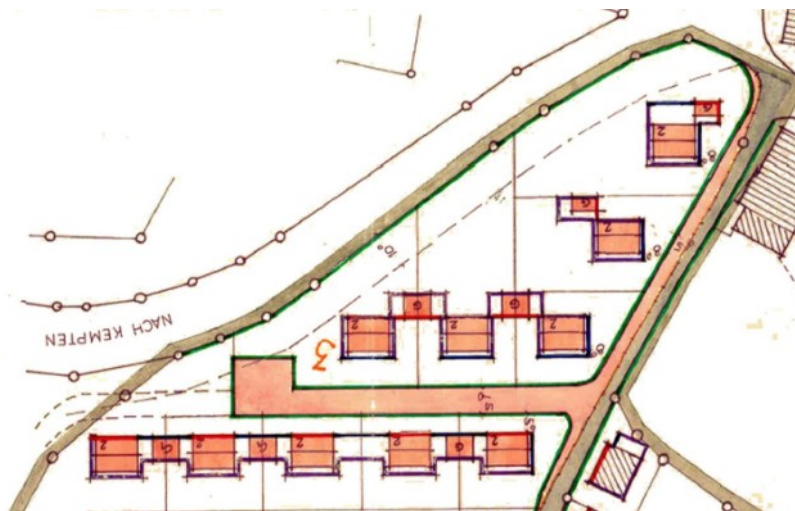


Abbildung 3: Ausschnitt Planzeichnung BBP Betzigau Südwest, nördlicher Teil am Stuibenweg, unmaßstäblich



Abbildung 2: Ausschnitt Planzeichnung BBP Betzigau Südwest, südöstlicher Teil am Grüntenring, unmaßstäblich

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan auf Wohnnutzung ausgerichtet. Die Bestandsnutzungen weisen eine Struktur auf, die ein allgemeines Wohngebiet nahelegen. Schank- und Speisewirtschaften sind auf Grund der nahen Grundschule ungeeignet und widersprechen dem Planungsziel. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO verhalten sich gegenläufig zum Planungsziel, mehr Wohnraum zu schaffen und sind daher ausgeschlossen worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes wird künftig für Neu- bzw. Ersatzbauten möglich sein, bis zu drei Geschosse auszubilden. Im Vergleich zum Bestehenden Bebauungsplan werden die zulässigen Geschosse um eins erhöht

und mindestens zwei festgesetzt. Dies verbessert die Einwohnerdichte und ermöglicht effizient die Schaffung von Wohnraum, ohne neue Flächen im Außenbereich beanspruchen zu müssen. Die städtebaulich integrierte Lage bringt mit sich, dass die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild gering bleiben und die bestehende Infrastruktur mit erhöhter Effizienz befahren werden kann. Gleichzeitig ist durch den klar umgrenzten baulichen Rahmen sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben und sozialen Spannungen nicht verstärkt werden.

Basierend auf den bestehenden Festsetzungen wurden, auch auf das Relief angepasst im Plangebiet bis zu drei Geschosse für zulässig erklärt und bei allen Gebäuden Dachaufbauten zugelassen. Für die höher gelegenen Grundstücke im Südosten sind nur zwei Geschosse zulässig und geringere Wand- und Firsthöhen vorgesehen, da bei diesen Gebäuden eine stärkere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gesehen wird. Bei der Bemessung der Höhen wird der obere Bezugspunkt in Anlehnung an die BayBO gewählt und der Fußpunkt auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bezogen. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudesockels wird so die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Die Mindest-Geschosszahl beträgt zwei, um Bebauungen mit ineffizienter Nutzung der Grundflächen zu vermeiden. Bungalows und ähnliche Bebauungen entsprechen nicht dem Ziel der Schaffung von Wohnraum.

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO. Die Verkürzung für Gewerbe- und Industriegebiete auf 0,2 H darf nicht herangezogen werden. Dies ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung unter Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen entsprechen dem gebietstypischen Orientierungswert nach BauNVO. Es ist klar, dass für die Grundstücke mit lediglich zweigeschossiger Bebauung die Geschossflächenzahl naturgemäß nicht voll ausgeschöpft werden kann, daher wurde für das WA-2 der erreichbare Wert der GFZ zu 0,8 gesetzt.

4.3 Dachaufbauten und Gebäudegestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen lassen eine ortsübliche Gebäudegestaltung zu. Die Verschalung der verputzten Fassaden mit Holz soll nach planerischem Gedanken zulässig sein, weshalb auf den Ausschluss von Holzverschalungen verzichtet wurde. Gerade im landwirtschaftlichen Kontext wurden im Allgäu die Wetterseiten (westliche Gebäudeteile) oftmals mit Holzverschalungen versehen.

Die Wandhöhenfestsetzung der Satzung bezieht sich auf die Traufseiten der Hauptgebäude. Die individuellen Höhen der Wandseiten von Dachaufbauten sind hierdurch nicht beschränkt. Dachaufbauten eignen sich, insbesondere bei steileren Dachneigungen (ab ca. 30°), um das oberste Geschoss besser nutzen zu können. Der Fußpunkt der Gaube sollte hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen. Der Firstpunkt der Gaube sollte mindestens 0,30 m unter Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite der Gauben sollte die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Individuelle Gauben sollten mindestens 1,20 m Abstand voneinander und der Giebelwand halten. Je Dachseite sollte nur ein Zwerch- bzw. Quergiebel eingebaut werden. Die Eindeckung sollte mit den selben Dachplatten wie das Hauptdach und in der selben Farbe erfolgen.

Die Einfriedungen sollen in ortstypischer Form und kleintierfreundlich ausgestaltet werden. Daher sind Einfriedungsbestandteile, die nicht aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter (, wie z.B. PVC-Sichtschutzstreifen, Natursteinverbauungen u. dgl.) sind aus Gründen des harmonischen Ortsbildes zu öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Satzung der Gemeinde Betzigau über Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung in der Fassung vom 10.07.2018 vor.

Durch die flexiblere Positionierung von Garagen und dem Platz vor dem Garagentor (kein anrechenbarer Stellplatz, da „gefangen“) wird die Auslastung der Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge künftig zurückgehen. Nebengebäude sollen weiterhin möglich, jedoch der Garage bzw. dem Wohnhaus zugeordnet werden und nicht zu stark in den Vorgartenbereich (bis 4 m von Hinterkante Straße) einragen. Die zulässige Grundfläche für diese Anlagen von 9 m² auf 16 m² zu erhöhen ist unter diesen Bedingungen vertretbar.

4.5 Grünordnung

Die bestehenden Grünstrukturen sollen weiterhin gut gepflegt und die auch naturschutzfachlich sinnvolle gärtnerische Pflege der privaten Flächen aufrecht erhalten werden. Die integrierte Grünordnung enthält die dafür erforderlichen Festsetzungen und liefert mit der Pflanzliste den Rahmen für eine standortgerechte und ansprechende Gestaltung der privaten Gärten im Gebiet. Die gärtnerische Gestaltung beinhaltet eine grünpflegerische Anlage der Freiflächen mit variablem Pflanzregime von Boden- über Kraut- und Strauchschicht bis in die Baumschicht hinein. Schmale, sickertfähig ausgebildete Wege können die Gartenpflege erleichtern. Vlies- oder foliengedeckte Bereiche, flächige Steinsetzungen oder dergleichen tragen nicht zum grüngärtnerischen Erscheinungsbild bei

und sind sowohl aus ortsbildlicher, als auch aus naturschutzfachlicher Sicht vollversiegelte Flächen, die keinen Mehrwert bieten und daher keine gärtnerische Gestaltung darstellen.

Feuerbrandgefährdete Arten sollen nicht verwendet werden. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten (siehe auch Art. 47 – 50 AGBGB)

4.6 Denkmalschutz

Angrenzend an das Verfahrensgebiet befindet sich das folgende Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG: Kath. Pfarrkirche St. Afra, Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Satteldachturn, um 1498, Umgestaltung um 1690 und um 1777; mit Ausstattung.

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, (Schreiben vom 16.08.2021/ P-2021-4277-1.S2)

„[...] wird um Übersendung von Schnitten durch das Geländeprofil (Darstellung Vorhabengebiet und Baudenkmal) sowie aussagekräftige Fotos der Ortsansicht aus westlicher und südlicher Richtung gebeten.

Das Landesamt bittet ferner darum bei allen konkreten Baumaßnahmen die sich auf die Substanz oder die Erscheinung von Baudenkmalern auswirken können bereits frühzeitig gehört zu werden. Hierzu zählen insbesondere auch Straßenbauarbeiten, Einfriedungen etc. im Nähebereich der Baudenkmalen. Entsprechende Maßnahmen bedürfen über dies einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit einem detaillierten Maßnahmenkonzept über die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

5. Planung

5.1 Erschließung

Die bestehende Erschließung wird weiter genutzt. Der Grünweg am Trafo (Fl. Nr. 116/2) vorbei wird regelmäßig von Fußgängern benutzt. Auch der Durchgang zur Duracher Straße ist gut genutzt und wird in der Planzeichnung dargestellt.

Die Festsetzung der Zufahrt (Fl. Nr. 116/19) zu den Grundstücken Fl. Nr. 116/21 und 116/42 als private Verkehrsfläche soll auch künftig die Erschlossenheit der betroffenen Hinterliegergrundstücke sicherstellen.

5.2 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Künftig sollen Stromleitungen möglichst als Erdleitung verlegt werden.

Örtliche Versorgungsunternehmen sind

- AllgäuNetz GmbH (Ilerstraße 18, 87435 Kempten)
- Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH (Dieselstr. 23, 87437 Kempten, www.eko-netz.de)
- Vodafone KabelDeutschland GmbH (Abteilung: Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com) und
- Deutsche Telekom GmbH (Abteilung: Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701).

Die bestehende Versorgungsstruktur (überirdische Leitungen mit Dachanschluss) sind bei Neu- oder Ersatzbauten möglichst als Erdkabel vorzusehen. Auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen wird hingewiesen.

5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es wird nur der bereits bebaute Innenbereich überplant. Gemäß § 13a Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht kein Ausgleichsbedarf.

5.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Durch die Aufstockungsmöglichkeit werden die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser, Erholung und Lärm voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Austauschbahnen für Frischluft werden nicht betroffen. Verdichtete Bauweisen begünstigen durch die höhere Energieeffizienz das Klima. Das Landschaftsbild zeigt bereits jetzt die bebaute Ortslage. Die neuen Bauungen bleiben in einem Rahmen, die ähnlich derer von Althofstellen ist. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden ebenfalls nicht erwartet, da nur bereits bebaute Bereiche - in angemessenem Abstand zur Kirche und ihrem Umfeld - betroffen sind. Durch die Ergänzung der Grünordnung ist sichergestellt, dass auch weiterhin eine angemessene Menge an Grünstrukturen im Gebiet erhalten bleibt.

5.5 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt, Kempten, gibt mit Schreiben vom 09.09.2021 folgende Hinweise:

„Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. [...]

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann in der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Ggf. ist es notwendig hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist dann insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.“

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Erschließung bzw. gemäß den Entwässerungsplänen der genehmigten Bauten im Plangebiet.

Historisch sind keinerlei Überflutungsereignisse in der Nähe des Plangebietes bekannt. Eine Gefährdung durch Wildbachereignisse ist nicht angezeigt.

5.6 Immissionsschutz

(Nach dem Schreiben des Landratsamts Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 06.08.2021)

„[...] Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A) / nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 / 45 dB(A)

(höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen)

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Der westliche Teilbereich grenzt im Norden an die Hauptstraße und einen gemeindlichen Parkplatz, im Osten an die Duracher Straße, im Süden an schulische Nutzungen und im Westen an den Sportplatz. Der östliche Teil grenzt im Norden an einer Wohnnutzung und Freiflächen, im Osten an einen Sägebetrieb, im Süden an Wohnbebauung und im Westen an die Duracher Straße und schulische Nutzungen an.

Die benachbarten gewerblichen und sportlichen Nutzungen dürfen bereits jetzt im Plangebiet zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen. Durch die Planung ist hier mit keiner Verschlechterung der Immissionssituation zu rechnen. Als sozialadäquate Nutzung tragen die schulischen Einrichtungen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

Ausgehend von der Hauptstraße und der Duracher Straße ergeben unsererseits durchgeführte Berechnungen, bezogen auf die Verkehrszahlen zur Ortsumgehung Betzigau unter Berücksichtigung einer Prognose bis ins Jahr 2030, Beurteilungspegel.

Hauptstraße

Abstand 10 m: Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 63 dB(A) / Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 54 dB(A)

Abstand 25 m: Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 58 dB(A) / Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 dB(A)

Abstand 32 m: Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 56 dB(A) / Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 48 dB(A)

Duracher Straße

Abstand 8 m: Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 57 dB(A) / Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 48 dB(A)

Damit ergeben sich an der Hauptstraße teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu tagsüber 8 dB(A) und nachts 9 dB(A) und an der Duracher Straße Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu tagsüber 1 dB(A) und nachts 3 dB(A). Bei einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig ein ungestörter Schlaf nicht möglich.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen wurden immissionsschutzfachliche Regelungen für bauliche Änderungen im Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen.“

Im Bereich des Abstands bis zu 10 m zur Hauptstraße sind keine Baugrenzen festgesetzt worden.

6. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Gemeinde Betzigau

Kaufbeuren,
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner