

Gemeinde Betzigau
Landkreis Oberallgäu



einfacher Bebauungsplan
„Betzigau-Nord, 1. Änderung“

Entwurf

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 einfacher Bebauungsplan „Betzigau-Nord, 1. Änderung“ gem. § 13a BauGB, 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 des Plangebietes liegt am nördlichen Ortsausgang in der Ortslage von Betzigau und umfasst die Bebauung nördlich der Raiffeisenstraße, von beidseitig der Fasan- und Geierstraße bis zur Hauptstraße. Die erfassten Grundstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,60 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 mit Umweltbericht in derselben Fassung beigefügt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.
- 2.2 Die Flächen für den Gemeinbedarf werden mit der Zweckbindung „Bauhof“ bzw. „Spielplatz“ gemäß Planzeichnung belegt.

§ 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 Für Hauptgebäude sind mindestens zwei und höchstens drei Geschosse zulässig.

§ 4 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.
 - 4.1.1 In den schraffierten Bereichen innerhalb der Baugrenzen sind Bauten nur im Erdgeschoss zulässig.
 - 4.1.2 In den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind dürfen keine Anlagen errichtet werden. Es besteht Bestandsschutz.
- 4.2 Bauweise:
 - 4.2.1 Für Hausgruppen gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese sind in offener (§ 22 Abs. 2 BauNVO) oder geschlossener Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) zu errichten, wobei eine Gesamtgebäudelänge von bis zu 60 m zulässig ist.
 - 4.2.2 Für Einzelhäuser und Doppelhäuser gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 5.1 Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, desgleichen Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² und einer Wandhöhe von max. 3 m. Stellplätze dürfen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.
- 5.2 Vor Garagen sind mindestens 5,50 m Abstand zur Hinterkante Straße zu halten (=Stellplatztiefe). In dieser Tiefe darf die Garage nicht eingefriedet werden.
- 5.3 Garagen und Nebenanlage außerhalb der Baugrenze haben zur Hinterkante Straße von Falken- Geier- und Fasanstraße mindestens 4 m, zur Fl 226/78 sowie dem Staren- Finken-, Drossel-, Amsel- und Bussardweg 2 m Abstand zu halten.
- 5.4 Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Einzelstehende Flachdachgaragen sind zu begrünen.
- 5.5 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Stellplätze und Zufahrten sind nur im unbedingt nötigem Maße zu befestigen. Rasenpflaster oder gleichwertiger Ausführung ist der Vorzug zu geben.
- 5.6 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Betzigau in der 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. Der Gehölzbestand ist zu bewahren und vor Ausfall zu schützen. Entfallene Gehölze sind aus der Pflanzliste mit den angegebenen Mindestqualitäten zu ersetzen.
- 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 Gärten hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen. Großflächige (über 2 m²) Steinlegungen, die keine Verkehrsflächen sind, oder Folienbedeckungen sind unzulässig.
- 6.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§") ist zu beachten.

Pflanzliste:

Bäume (1. und 2. Wuchsklasse)

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 7.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Haustyp	Geschosse max.	WH max.	FH max.	Dachneigung und -form
EDH	III	6,40 m	9,75 m	28° - 34° DN, als SD

Erklärungen:

III = maximale Anzahl der Geschosse

WH = Wandhöhe: senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand Traufe mit Oberkante Dachhaut

FH = Firsthöhe: Bemessung analog WH, bis zur Oberkante First

OK FFB EG = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, max. 0,30 m über Straßenniveau in Höhe des Eingangsbereichs

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

- 7.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten sind zulässig. Für deren Gestaltung gilt:

Die Breite von Quergiebel oder Widerkehr darf max. die Hälfte der Hauslänge betragen, der Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m. Die Firstlinie muss mindestens 0,30 m unter der des Hauptdaches liegen. Dachaufbauten sind auch als stehende Gauben oder Schleppegauben zulässig, und zwar: bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Von der äußeren Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 2,00 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten. Bei Hausgruppen beträgt der Mindestabstand von der Giebelwand nur 1,00 m. Die Summe der Dachaufbauten darf insgesamt nicht breiter als die Hälfte der jeweiligen Hauslänge sein.

Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten) und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Aufbauten, die nicht unter die nach § 7.5 dieser Satzung zugelassenen fallen sind unzulässig. Schräge und negative Dachanschnitte sind unzulässig.

Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen.

- 7.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Dies gilt nicht im Bereich von Solarenergieanlagen. Dachbegrünung ist zulässig.

- 7.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

- 7.5 Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehre, Gauben oder Garagen können von der Hauptgebäude-richtung abweichen.

- 7.6 Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

- 7.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

- 7.8 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen vorwiegend gewerblich genutzter Grundstücke wird auf maximal 2,10 m begrenzt, bei vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke beträgt die maximale Höhe über Gelände 1,25 m; der Zaun ist aus Holz, Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern und müssen – zumindest abschnittsweise – 0,15 m Bodenfreiheit aufweisen.
- 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, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 8.4 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Gebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.

§ 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 Auf Grund des Straßenverkehrs auf der Hauptstraße sind in den Bereichen bis 35 m von dieser bei Wohnnutzung geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen:
- 10.1.1 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.
- 10.1.2 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.
- 10.2 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäuden mit Wohnnutzung 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.

§ 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 Bodendenkmalpflege:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

11.3 Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. 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“.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Betzigau-Nord, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.12.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Betzigau, den

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Ortsausgang in der Ortslage von Betzigau und umfasst die Bebauung nördlich der Raiffeisenstraße, von beidseitig der Fasan- und Geierstraße bis zur Hauptstraße. Die erfassten Grundstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,60 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 2).

2. Veranlassung

Durch die gegenständliche Planung soll das Quartier zwischen dem Lerchenweg und Hauptstraße neu überplant werden. Der bestehende, einfache Bebauungsplan wurde seinerzeit von der gemeindlichen Planungsstelle erstellt und gilt seit dem 31.01.1966. Die in die Jahre gekommenen Festsetzungen werden überarbeitet und den geänderten Anforderungen im städtebaulichen Kontext angepasst. Die umgesetzte Bebauung entspricht größtenteils nicht der Konzeption des alten Planes. Auch haben sich die Anforderungen an Normenkontext und flächensparendes Bauen zwischenzeitlich so stark geändert, dass für eine zeitgemäße Siedlungsgestaltung hier konkreter Handlungsbedarf besteht. Für das Gebiet wird daher ein neuer Plan aufgestellt, der an die Stelle der bisherigen Planung treten soll. Drei Geschosse und Hausgruppen sollen im ganzen Bereich möglich sein.



Abbildung 1: Ausschnitt der Planzeichnung des BBP "Betzigau Nord" von 1966, unmaßstäblich

einfacher Bebauungsplan „Betzigau-Nord, 1. Änderung“



Abbildung 2: Lageplan des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Betzigau-Nord“, unmaßstäblich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt. Die Gemeinde Betzigau gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß RP 16 zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum der Stadt Kempten. Gemäß LEP 2018 gehört die Gemeinde zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Betzigau keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt auf der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Kempten und dem Mittelzentrum Marktoberdorf. Auf dieser Achse liegt auch das bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentrum Unterthingau. Das Landschaftsvorbehaltsgebiet 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“ erfasst die Ortslage Betzigau und das Plangebiet nicht. Schutzgebiets- oder Vorbehaltsgebietsdarstellungen liegen innerhalb der Ortslage nicht vor.

Da mit der gegenständlichen Planung überwiegende bebauter Bestand überbaut wird, dürften die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die gegenständliche Planung nicht berührt werden. Der Bestand an Gehölzen im Gebiet soll zur Sicherung der Durchgrünung des Bereiches erhalten werden.

Diese Elemente der Planung folgen in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan. Mit der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan und durch den Innenentwicklungscharakter der Planung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die überregionalen Ziele beachtet sind. Es wird auch auf die Bahnlinie eingegangen, um deren Betrieb zu sichern (RP IV 1.3).

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Betzigau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (Mischgebiet, MI), als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet, WA) und Gewässerverlauf mit Eingrünung dargestellt. Die Kläranlage liegt nicht mehr im Nordteil der Planung. 10 m beiderseits der Hauptstraße ist ein Korridor verzeichnet. Entsprechen die Darstellungen nicht der gegenständlichen Planung, so sind diese auf Weg der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet sind noch überirdische Leitungen durch Dachmasten zwischen den Gebäuden aufgespannt. An Staren-, Finken-, Drossel und Amselweg sowie südlich des Bussardwegs liegen Ost-West ausgerichtete Hausgruppen mit vorwiegend dunkler (anthrazitfarbener) Dacheindeckung und Satteldächern mit Dachflächenfenstern. Im übrigen Bereich finden sich Einzel- und teils auch Doppelhäuser mit (dunkel-) roter Dacheindeckung auf

großzügigen Grundstücken. Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel) sind bei den flach geneigten Dächern untypisch.

An der Nordspitze der Geierstraße, an der Hauptstraße liegt der Bauhof der Gemeinde. Zentral fließt ein gut eingegrünter Bach durch das Gebiet und knickt am Westrand nach Norden ab. Entlang der östlich verlaufenden Hauptstraße (ehem. OA 18) führt der Allgäu-Radweg, weiter westlich führt die Bahnstrecke zwischen Kempten und Kaufbeuren am Gebiet vorbei.

Die Grundstücke sind allesamt bebaut. Entgegen der bestehenden Planung wurde im Südteil der Falkenstraße keine bauliche Entwicklung vorgenommen.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Gebiet fällt von Ost nach West und von Süd nach Nord leicht ab. So ergeben sich Höhen von ca. 726 m ü NN (Hauptstraße auf Höhe der Hans-Böge-Straße) bis 729 m ü NN am Bauhof.

Die Durchgrünung entlang des Rad-/Fußweges an der Hauptstraße, der Uferbewuchs des Baches und die gärtnerische Pflege der sonstigen privaten Flächen sorgen für einen guten Durchsatz an Grünstrukturen im Gebiet.

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Die wesentlichen, bestehenden Grünstrukturen werden erhalten. Flächensparend kann künftig die Nutzung im Gebiet verdichtet werden, wodurch Infrastruktur und Boden effizienter ausgenutzt werden. Im Rahmen der Grünordnung soll auch weiterhin auf ein qualitativ hochwertiges und erholsames Umfeld bei den nicht überbauten Flächen geachtet werden. Vom Bachlauf wird von der neu ausgerichteten baulichen Struktur, wie im FNP vorgesehen, Abstand gehalten. Als begrüntes Gewässer entspannt die durch die Nachverdichtung entstehenden engeren Verhältnisse.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Ein- und Ausfahrten sollen auf die bestehenden Möglichkeiten beschränkt bleiben, um den Verkehr auf der Hauptstraße nicht zu stören. Mit der Auffahrt auf die Hauptstraße über die Falkenstraße ist das gesamte Gebiet bereits gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Für den Fußgängerverkehr gibt es kleinere Verbindungen zur Hauptstraße und über den Lerchenweg und eine Brücke zur Wagegger Straße. Die südlichen Grundstücke sind auch über die Raiffeisenstraße anfahrbar.

5.1.2 Infrastruktur / Versorgung / Entsorgung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird weiterhin verwendet.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

5.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Der einfache Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vor. Die Nutzungsarten haben sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen. Zwischen dem am nördlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Bauhofes und der westlichen Bauzelle liegt eine Spielplatzfläche.

5.2.2 Maß der Baulichen Nutzung

Im Bestand liegen bauliche Dichten zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,35 bei Einzelgebäuden, bei den Reihenhäusern von bis zu ca. 0,5 vor. Für verdichtete Baukonzepte sind regelmäßig höhere Grundflächenzahlen erforderlich, als in lockeren Einfamilienhaussiedlungen, daher wurde die Maßzahl auf eine GRZ von 0,5 gesetzt. Die Grundflächenzahl soll sicherstellen, dass auch bei kleinen Grundstücken noch genügend Freiflächen zur Wahrung gesunder Verhältnisse offen bleiben. Die Geschossflächenzahl erlaubt eine gute Grundstücksausnutzung mit bis zu 20 % mehr Geschossfläche als das Baugrundstück. Bei der vollen Ausnutzung der drei möglichen Geschosse sind so anteilig geringere Grundflächen zu wählen. Damit ergeben sich mehr Freiflächen auf dem Grundstück, die geeignet sind, sozialen Spannungen vorzubeugen.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen liegenden Flächen errichtet werden. Garagen, Stellplätze und kleine Nebenanlagen (max. 12 m² Grundfläche, Wandhöhe <3m) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch dürfen aus wasserwirtschaftlichen Gründen 5 m beiderseits des Baches keine Gebäude errichtet werden, wobei Bestandsschutz gilt, wo bereits eine Bebauung vorliegt. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gemischt genutzten Umfeld sind die verkürzten Abstandsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete als ungeeignet angesehen erkannt und daher nicht angesetzt.

5.2.3 Gestaltungsrahmen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen ein harmonisches Ortsbild sicherstellen. Bei den vorliegenden steileren Dächern wurde es als vertretbar angesehen, Dachaufbauten generell zuzulassen. Insgesamt soll eine ruhige Dachlandschaft erhalten bleiben. Gestalterisch ist darauf zu achten, das aneinandergebaute bzw. zusammengehörige Gebäude auch einen gemeinsamen Gestaltungskonzept aufzeigen. Dies ist durch einheitliche Gestaltung von Fassaden und Dächern zu erreichen. Material- und Farbwahl sind hier (möglichst) einheitlich zu halten. Der Farbgestaltung wurden konkrete Grenzen gesetzt, die sicherstellen sollen, dass in der zu verdichtenden Lage keine zu grellen oder kräftigen Farbkombinationen eingebracht werden. Ein „Überbietungswettbewerb“ in ausgefallenen Farben wirkt störend auf das soziale Klima im Gebiet und soll daher unterbunden werden.

Für Hausgruppen wurde der Abstand für Dachaufbauten zur gemeinsamen Giebelwand auf 1 m reduziert, um bei den typischerweise schmaler ausfallenden Traufseiten noch die Möglichkeit für Dachaufbauten zu erhalten. Für eine optimale Bebauung wurde nach § 22 Abs. 4 eine abweichende Bauweise formuliert: Die Hausgruppen dürfen bis zu 60 m lang ausfallen, wobei offene und geschlossene Bauweisen zulässig sein sollen.

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht stören. Dies gilt besonders für die Ausrichtung auf den Verkehr der Hauptstraße, der nicht gestört werden darf.

5.2.4 Sonderfall: Baufenster 2, zwischen Falkenstraße und Raiffeisenstraße

In diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde einen Ideenwettbewerb auszuschreiben. Die Flurstücke stellen einen Abschluss des Quartiers dar, der städtebaulich eine besondere Position einnehmen kann. Um nicht die vorliegenden Nachverdichtungsabsichten durch diesen länger dauernden Prozess auszubremsen hat sich die Gemeinde dazu entschieden an dieser Stelle zunächst die allgemeinen Festsetzungen für Betzigau Nord auf das Gesamtgrundstück anzuwenden und, falls erforderlich, nach dem Abschluss des Wettbewerbs gezielt auf das dann vorliegenden Baukonzept eine vorhabenbezogene Änderungen für den Bereich aufzustellen.

5.2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und haben einen Mindestabstand von 5,50 m (etwa eine Stellplatztiefe) bei senkrechter Zufahrt und 2 m bzw. 4 m seitlich zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Städtebaulich ist vertretbar, dass bei den schmaleren Wegen geringere Abstände zulässig sind. Die Verkehrsübersicht darf nicht beeinträchtigt werden. Garagen in den privaten Gärten der Reihenhäuser, die von Süden angefahren werden sollen nicht möglich sein, weshalb an den relevanten Stellen die Ein- bzw. Ausfahrt durch Planzeichen für nicht zulässig erklärt worden ist.

Die Satzung der Gemeinde Betzigau über Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) findet in ihrer jeweils aktuellen Fassung im Übrigen Anwendung.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist durchgehend von vorhandener Bebauung geprägt. Innerhalb des Plangebietes gibt es noch vor allem entlang der privaten Flächen am Bachlauf und an der Hauptstraße einen guten Baum- und Strauchbestand. 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.

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

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die gärtnerische Gestaltung beinhaltet eine grünpflegerische Anlage der Freiflächen mit variablem Pflanzregime von Boden- über Kraut- und Strauchschicht bis in die Baumschicht hinein. Schmale, sickerfähig 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.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücke sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Die bestehenden Gehölze sollen möglichst erhalten und mit Neupflanzungen die Durchgrünung der Ortslage sichergestellt werden.

6.3 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.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

Der Bauhof hat regulär Betriebszeiten von 7:00 – 17:00, bei erforderlichen Winterdiensten kommen Fahrten auch in der Nacht, bei Bedarf auch rund um die Uhr vor.

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

„[...] 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)

Ausgehend von der Hauptstraße [...] ergeben [...] 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)

„[...] Damit ergeben sich an der Hauptstraße teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu tagsüber 8 dB(A) und nachts 9 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.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Ablagerungen vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen.

7.5 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

7.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der bereits bebaut ist. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Ein- und Durchgrünung bzw. zur Lebensraumverbesserung im Rahmen der Grünordnung vorgesehen.

7.5.2 Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht bekannt.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Be-

reich, die mit guter Durchgrünung eine angemessene Verdichtung erwarten lässt. Bei Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

7.5.3 Schutzgut Wasser:

Der Bach wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 5 m zu diesem. Eine Hochwassergefährdung ist nicht angezeigt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Wild abfließendes Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu bewältigen

7.5.4 Schutzgut Luft / Klima:

Das Gebiet liegt in innerörtlicher Lage, in der Nähe der Bahnlinie und ist den Immissionen aus dem Verkehr der Bahnstrecke und der Hauptstraße ausgesetzt. Kaltluftentstehungsflächen sind nicht betroffen. Die bestehenden Grünstrukturen begünstigen das Kleinklima im Bereich.

7.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der starke anthropogen Einfluss auf den Flächen bedingt nur eine geringe Flächenwertigkeit für dieses Schutzgut. Der Bachlauf mit den Bestandsgehölzen und in geringerem Maße die größeren Bestandsbäume und die privaten Gärten beherbergen das größte Potential für die Diversität.

7.5.6 Schutzgut Erholung / Lärm:

Das Gebiet liegt durch die Bahnstrecke und die angrenzende Hauptstraße in einem vorverlärmt Bereich. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke liegt ein Bereich mit Gewerbenutzung. Im Bestand haben sich Vorhaben in der Regel mit den bestehenden Bedingungen zu arrangieren und sind darauf auszurichten. Eine geeignete Gebäudesituierung und -gestaltung (architektonische Selbsthilfe) können die Auswirkungen reduzieren. Dies ist auf der Genehmigungsebene zu beachten und ggf. darzulegen.

7.5.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt in der Ortslage. Lediglich in der Gebietsmitte ist eine Einsicht von bzw. nach Osten in die Landschaft gegeben. Das Landschaftsbild ist nicht direkt betroffen.

7.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind, soweit möglich, mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. in wassergebundener Decke, auszuführen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und ein Abwasseranschluss sind bereits durch die Bestandsbebauung vorhanden. Es wird über die Abwasserleitung durch den Abwasserverband Kempten in dessen Kläranlage entsorgt, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Es besteht Trennsystem.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Die Bewältigung der unverschmutzten Regen- und Oberflächenwasser hat grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Auch bei Starkregenereignissen sollen keine Abflüsse auf die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Ist eine ausreichende Versickerung nicht möglich kann gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Brauchwassernutzung ist der Gemeinde anzuzeigen.

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft 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 gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtli-

nien M 153 und A 117 geregelt. Vom Bauplaner ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen berücksichtigt werden können.

Grundsätzlich ist bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Dagegen ist eigenständig Vorsorge zu treffen. Es wird zudem empfohlen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

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, PT1 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 78877701).

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.

9. 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