

SATZUNG
der Gemeinde Eggenthal
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mitterfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom 01. AUG. 05

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 439) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Eggenthal folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterfeld“ umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 982/4 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 982, 982/2, 982/3, 983, 1001/2 und 1001/3 der Gemarkung Eggenthal. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung


Der Bebauungsplanes Nr. 6 „Mitterfeld“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und den textlichen Festsetzungen vom 21.07.2005.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 21.07.2005 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eggenthal, 01 AUG. 2005
GEMEINDE EGGENTHAL


Greisel, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zum Bebauungsplanes Nr. 6 „Mitterfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches bis zum 20.07.2004 durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. 08 2003 (GVBl. S. 497).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig:

- 1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
 - 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.
 - 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.
 - 2.4 Für untergeordnete Nebengebäude im Mischgebiet an der Kreisstraße OAL 3 kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden, wenn dies aus betriebstechnischen Erfordernissen notwendig ist und das Nebengebäude dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleibt.

3. *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.2 Je nach Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Mischgebiet im Bereich des Mittleren Triebweges sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder max. 3 Reihenhäuser zulässig. Im Mischgebiet an der Kreisstraße OAL 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.3 Im Mischgebiet an der Kreisstraße OAL 3 sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Gebäude über 50 m Länge sind zu gliedern.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
 - 4.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind in allen Gebieten auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
 - 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.4 Bei direkter Garagenzufahrt sind mind. 5,0m Stauraum zwischen Straße und Garage einzuhalten.
 - 4.5 Nebengebäude in Bereichen mit Wohngebietsnutzung sind bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Fläche, nicht jedoch im Vorgartenbereich, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.
 - 4.6 Für die sonstigen zulässigen Nutzungen im Mischgebiet sind die Stellplätze gemäß Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 12.02.1978 (MABL S 181) nachzuweisen.

5. *Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Bauhof und Wertstoffhof.

6. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 3 BauGB)*

6.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen, Parkstreifen sowie Fuß- und Radwegen in befestigter und wassergebundener Ausführung.

6.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

7. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

7.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.3 Bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz.

8. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

8.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Ein Notüberlauf ist nicht möglich da keine gemeindliche Oberflächenentwässerung errichtet wird.

8.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

8.2 Pflanzgebot für öffentliche Flächen und Verkehrsbegleitgrün

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen mit einem ausreichendem Abstand zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm, Kronenansatz über 240 cm und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 – 250 cm Höhe zu pflanzen.

8.2.1	Bäume	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Eiche
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata Greenspire	Stadtlinde
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Aesculus carnea 'Briotii'	Rote Kastanie

Sowie heimische Kern- und Steinobstarten (Obsthochstämme) mit geringer Anfälligkeit gegenüber dem Feuerbrand-Erreger

8.2.2	Sträucher	
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
	Ribes grossularia	Stachelbeere
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa multiflora	Vielblütige Rose
	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

8.3 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum I. oder II. Ordnung aus nachfolgender Liste oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Gehölze gilt ebenfalls die nachfolgende Liste.

8.3.1	Bäume I. Ordnung	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Juglans regia	Walnussbaum
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Pyrus communis	Wildbirne
	Sowie heimische Kern- und Steinobstarten (Obstbaumhochstämme) mit geringer Anfälligkeit gegenüber dem Feuerbrand-Erreger	

8.3.2	Bäume II. Ordnung	
	Acer campestre	Feldahorn
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Sorbus torminalis	Elsbeere

8.3.3	Großsträucher und Sträucher	
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes grossularia	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist erlaubt.

- 8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

9. *Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Fläche für den Hochwasserschutz als Flutmulde zur Ableitung von Hochwasser im Altortbereich durch das geplante Baugebiet. Die festgesetzte Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art und Bepflanzungen freizuhalten. Die Festsetzung ist nach § 9 Abs. 2 BauGB nur so lange zulässig, solange für den Altort keine Hochwassersicherheit HQ_{100} durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt ist. Nach Sicherstellung der Hochwassersicherheit wird die Festsetzung ersatzlos aufgehoben und die Flächen für die angrenzenden festgesetzten Nutzungen freigegeben.

10. *Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

- 10.1 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
- 10.2 Die Kreisstrasse OAL 3 mit einer Verkehrsbelastung im Jahr 2000 von DTV Gesamt ca. 1 483 Fahrzeugen und einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 10 % ist Bestand. Im Mischgebiet entlang der Kreisstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags eingehalten, nachts jedoch überschritten [1,7 dB(A)]. Bis zu einer Entfernung von 40 m von der Straßenmitte (OAL 3) sind deshalb bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmassnahmen an bestehenden Wohngebäuden die wesentlich in die Bausubstanz eingreifen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Die Nord-, Süd- und Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.
- 10.3 Westlich der Kreisstraße OAL 3 grenzt eine Vereinssportanlage an. Ligaspiele finden auch in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen statt. Der zulässige Beurteilungspegel von 55 dB(A) wird im Mischgebiet gerade noch eingehalten. Sofern im Mischgebiet auch Wohngebäude errichtet werden, sind diese geschützt im rückwärtigen Grundstücksbereich zur geplanten Wohnbebauung zu errichten.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Für die durch den Bebauungsplan stattfindenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß Begründung Punkt 7, Ausgleichsmaßnahmen mit insgesamt ca. 9.319 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Fl.-Nrn. 499/2, 661, 1025/1 und 1026 der Gemarkung Eggenenthal. Diese Grundstücke sind zusammen 13 026 m² groß. Von den Flächen können jedoch nur 9 326 m² angerechnet werden. Die notwendige Ausgleichsfläche wird somit um ca. 7 m² übertroffen. Diese Flächen werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen (siehe gesonderte Pläne auf Planteil). Auf den Ausgleichsflächen sind die Maßnahmen gemäß Begründung Punkt 7.3 bzw. Grünordnungsplan in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu durchzuführen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
<i>I+D</i> II (D als Vollgeschoss)	35° +- 2°	1,50 m
	18° – 22°	2,30 m
II	35° +- 2°	0,30 m
Gewerblicher Mischgebietsteil an der Kreisstraße	12° – 30°	Wandhöhe max. 6,50 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der festgelegten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die max. Firsthöhe für Gebäude im Mischgebietenbereich an der Kreisstraße wird auf 9.00 m festgesetzt.

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Im Mischgebiet an der Kreisstraße ist auch nichtreflektierendes naturrotes oder braunrotes Leichtbedachungsmaterial zulässig. Eine extensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig.
- 1.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.
- 1.7 Die Traufseite von Wohngebäuden muss mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein.

1.8 Die Gestaltung von Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für Dachaufbauten“ gemäß Anlage.

2. *Einfriedungen*

2.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind unzulässig.

2.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

3.1 Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind wassergebunden oder mit sickerfähigen Materialien (Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflasterbelägen aus sickerfähigen Materialien) herzustellen.

3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

6. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung.

7. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

8. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

9. *Werbeanlagen (nur für Mischgebiet an der Kreisstraße)*

9.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Zur Kreisstraße OAL 5 ist ein Abstand von 15 m einzuhalten, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.

9.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 5,00 m über dem Erdgeschossfußboden und nicht auf einem Dach angebracht werden.

9.3 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Nötigste zu reduzieren.

D Hinweise

1. Grundwasser / Bodenbeschaffenheit
Da eine Versickerung der Oberflächenwässer im privaten und öffentlichen Bereich vorgesehen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.
Hinsichtlich einer Bebaubarkeit des Plangeländes und des Grundwasserstandes wird auf die Baugrunduntersuchung der Fa. GEOTEC GmbH, Bergiusstraße 9, 86199 Augsburg vom 28.01.2005 verwiesen. Die Baugrunduntersuchung kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen vorzunehmen.
2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. Im übrigen gilt die Satzung des Landkreises Ostallgäu.
3. Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.
4. Feuerbrand
Unzulässig sind Gehölze und Bäume, die als Zwischenwirt für die Erkrankung im Obst- und Gartenbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551 oder Gartenfachberatung beim Landratsamt)
5. Bodendenkmalfunde
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, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 18.02.2004. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 02.04.2002 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 29.11.2004 durch eine öffentliche Versammlung stattgefunden. Die Versammlung wurde am 23.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2004 und Termin zum 06.12.2004 statt.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 10.05.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 10.05.2005 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.06.2005 bis 11.07.2005 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.07.2005 in der Fassung vom 21.07.2005 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 2. AUG. 05 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 21.07.2005

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstrasse 11, 87616 Marktoberdorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:

Landschaftspflegeverband Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Anlage 1: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 6,1 ha umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 982, 982/2, 982/3, 983, 1001/2 und 1001/3 sowie das gesamte Grundstück mit der Fl.-Nr. 982/4 der Gemarkung Eggenthal. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Eggenthal sind die ausgewiesenen Bebauungsplangebiete im Wohnbaubereich nahezu vollständig bebaut bzw. die Baugrundstücke veräußert. Zur Deckung des weiteren Wohnbauflächenbedarfes, sowohl für Nachgeborene als auch für Zuzugswillige, hat sich der Gemeinderat entschieden, für die gesamte Fläche des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaugesbietes nordöstlich der Kreisstraße OAL 3, am nordöstlichen Ortsende in Richtung Baisweil, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde im Bebauungsplangebiet die gemeindlichen Bedarfseinrichtungen wie Wertstoffhof, Bauhof und Feuerwehr zu konzentrieren und langfristig mit ausreichend großen und modernen Neubauten auszustatten. Im Jahr 2005 soll hierbei der Wertstoffhof als 1. Bauabschnitt verwirklicht werden.

Die Gemeinde verfügt im Plangebiet schon über die erforderlichen Grundstücksflächen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu (16)

Gemäss Regionalplan der Region Allgäu (16) gehört Eggenthal zum allgemeinen ländlichen Raum, gehört zum Mittelbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für die Gemeinden Baisweil, Eggenthal und Friesenried. Für die Gemeinde Eggenthal ist die regionalplanerische Funktion: Landwirtschaft festgelegt.

Die Gemeinde liegt abseits von überregionalen und regionalen Entwicklungsachsen.

Teile des Gemarkungsgebietes gehören zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ sowie der Nr. 6 „Täler der östlichen Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“. Weiterhin ist im Gemeindegebiet das Vorranggebiet Nr. H 42 „Wörthbach“ für Hochwasserschutz bestimmt. Weitere regionalplanerische Festsetzungen sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist hierbei nicht von regionalplanerischen Festsetzungen betroffen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eggenthal hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bescheid vom 17.03.2005. Az. IV-610-6/2 des Landratsamtes Ostallgäu genehmigt wurde und durch Bekanntmachung vom 24.03.2005 rechtswirksam wurde. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als geplantes Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt mit großen Teilen in der freien Feldflur am unmittelbaren nordöstlichen Ortsrand von Eggenthal. Im südwestlichen Planbereich sind 2 bestehende Gebäude in Form eines Wohnhauses und einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle gegeben. Südlich grenzt unmittelbar die Altortlage mit einer typischen Dorfmischgebietsnutzung und einer überwiegenden 2-geschossigen Bebauung an. Im westlichen Bereich wird die Bebauung noch von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, während der östliche Teil eher eine gewerbliche Mischgebietsnutzung aufweist. Im östlichsten Bereich und nicht unmittelbar angrenzend, ist eine rein gewerbliche Bebauung gegeben. Nordwestlich grenzt die Kreisstraße OAL 3 in Richtung Baisweil an. Westlich der Kreisstraße befinden sich die Freisportanlagen des Eggenthaler Fußballvereins sowie weiter südlich ist ebenfalls eine Mischgebietsnutzung mit ebenfalls max. 2 Geschossen gegeben. Am nördlichen und östlichen Plangebietsbereich schließt sich die freie Feldflur an, die als Intensivgrünland genutzt wird. Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände nahezu eben und hat nur ein leichtes Gefälle nach Osten in Richtung Schleifbach.

4.2 Infrastruktur

In der Gemeinde Eggenthal sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen, für Güter des täglichen Bedarfs, in einer Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Kaufbeuren bzw. Marktoberdorf und Obergünzburg statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem vor allem in Richtung Kaufbeuren.

4.3 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen gemeindlichen Anlage und eines Hochbehälters zumindest hinsichtlich der Menge gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in die vollbiologische und aufnahmefähige Kläranlage Eggenthal. Die Stromversorgung wird durch die LEW, Memmingen sichergestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine überörtliche 20-kV-Freileitung vorhanden. Ansonsten sind im Planbereich keine weiteren Unter- oder überirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben. Der Gemeinde Eggenthal ist über die Kreisstrasse OAL 3 nach Osten, bei Lauchdorf direkt an die B 16 und nach Süden (Friesenried) über die Staatsstraße 2055 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Kreisstrasse verläuft im nordwestlichen Plangebietsbereich.

4.4 Nutzungen

Im Planbereich ist derzeit eine ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung in Form von Intensivgrünland gegeben. Der südlich ausgebaute Feldweg (Mittlerer Triebweg), sowie das Wohngebäude auf Fl.-Nr. 982/4 und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Fl.-Nr. 982 sind Bestand.

4.5 Ökologie

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind im Plangebiet keine Großbäume zu finden. Ansonsten wird das Gelände, ausgenommen die baulichen Nutzungen, derzeit ausschließlich als Intensivgrünland genutzt.

4.6 Denkmalpflege

Die Kreisstraße im Planungsbereich ist mit dem Bodendenkmal „Römerstraße Kempten – Augsburg“ identisch. Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumassnahmen Bodendenkmäler bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden wird verwiesen.

4.7 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem Bebauungsplangebiet keine Altlasten vorhanden.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung des Ortsteiles Eggenthal
- Erhaltung, und Sicherung der bestehenden Infrastruktur in Eggenthal
- Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes
- Verbesserung der Ökologie durch Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in seinen wesentlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und eine anderweitige Bedarfsdeckung geben ist.

Eine kleinere Teilfläche unmittelbar an der Kreisstraße OAL 3 ist als Gemeinbedarfsfläche für kommunale Nutzungen wie Bauhof, Feuerwehr und Wertstoffhof ausgewiesen. Die Bebauung mit diesen Nutzungen erfolgt in Abschnitten, wobei zunächst vorrangig der Wertstoffhof errichtet werden soll.

Sowohl in südlicher als auch nördlicher Verlängerung des Gemeinbedarfsfläche aber auch der gesamte südliche Plangebietsrand sind als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Auch hier sind die das Gebiet störenden zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig, da auch hierfür kein Bedarf erkennbar und gegeben ist. Insbesondere die Mischgebietsfläche an der Kreisstraße soll vorrangig für nicht störende kleingewerbliche Mischnutzungen Verwendung finden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen und Bebauungen als größere zusammenhängende Baufelder gestaltet, um zum einen die Bauwilligen nicht zu stark einzuengen und die gewünschten Baunutzungen zu ermöglichen, andererseits durch die Versätze ein lebendiges Ortsbild zu erreichen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und lassen mit den noch großzügigen Grundstücken eine ausreichende Durchgrünung erwarten.

5.4 Bauweise

In wesentlichen Teilen des Plangebietes sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. In der letzten Zeile des östlichen Plangebietsrandes sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich. Im Bereich der südlichen Mischgebietszeile sind Einzel- und Doppelhäuser sowie auch Reihenhäuser, jedoch max. 3 in der Reihe zulässig. Im Mischgebiet entlang der Kreisstraße sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei hier auch die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge besteht.

5.5 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	27.912 m ²	45.8 %
Mischgebiet	11.291 m ²	18.5 %
Gemeinbedarfsfläche	3.377 m ²	5.6 %
Verkehrsflächen mit Begleitgrün	18.362 m ²	30.1 %
Gesamtfläche	60.942 m ²	100,00 %

5.6 Innerörtliche Grünflächen – Siedlungsökologie

Entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrandes ist eine Erschließungsstraße mit beidseitigem großzügigem öffentlichen Verkehrsbegleitgrün auch zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dieses Verkehrsbegleitgrün soll vor allem mit Bäumen der Wuchsklasse 1 sowie mit heimischen Hecken und Sträuchern gestaltet werden.

Weiter ist vorgesehen die Straßenräume im Baugebietsinneren mindestens einseitig mit einem großzügigen Verkehrsbegleitgrün mit Großbaumbepflanzung zu gestalten. Der Grünbereich dient in allen Bereichen zur Versickerung, der Schneeablage im Winter und als Parkmöglichkeit für Besucher. Nach Süden ist wegen der Anbindung an die Altortlage keine Eingrünung vorgesehen bzw. notwendig. Entlang der Kreisstraße OAL 3 ist ebenfalls eine Großbaumbepflanzung mit Alleecharakter vorgesehen.

5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 91 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand. Bei Verwendung der mittelsteilen Dachneigung sind Dachgauben entsprechend der Rahmenrichtlinie möglich und zulässig. Für den Bereich des Mischgebietes an der Kreisstraße wurde zusätzlich eine max. Wandhöhe festgesetzt und zusätzlich für mögliche Werbeanlagen Festsetzungen getroffen um eine verträgliche Ortseinfahrt zu erreichen. In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.8 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Weiterhin sind Garagen oder überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig. Sonstige Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück –ausgenommen die Vorgartenfläche– entsprechend der bayerischen Bauordnung zulässig.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch das gemeindliche Eigentum gegeben. Eine Umlegung nach § 45 ff. ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Konzeption

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Die Einschränkung von Geländeänderungen gemäß der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der ebenflächige Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten minimiert.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen und durch textliche Festlegungen der Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.

Das öffentliche Verkehrsbegleitgrün im Norden und Osten dient zur Ortsrandeingrünung. Die Grünflächen werden mit Gehölzen der Potenziell-Natürlichen-Vegetation die in diesem Bereich durch den Hainsimsen-Buchenwald geprägt ist und mit Bäumen der 1. und 2. Ordnung und Strauchgruppen dieser Vegetationsarten bepflanzt werden. Zum Einsatz kommen somit ausschließlich heimische Gehölzarten. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird aus Abstandsgründen nur eine zurückhaltende Großbaumbepflanzung vorgenommen, im Unterwuchs wird vor allem eine blütenreiche magere Wiese entwickelt. Dadurch entstehen naturnahe Strukturen, die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten. In den einzelnen Straßen werden jeweils nur Bäume einer Art verwendet.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Gelände des Baubauungsplanes gehört zu den jüngeren würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Vorberge dem voralpinen Hügel- und Moorland zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6,1 ha. Das Gelände ist eben und fällt von Nordwesten nach Nordosten leicht ab. Das Gebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Grünland genutzt. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Norden und Osten ebenfalls ausschließlich landwirtschaftliches Intensivgrünland an. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Kreisstraße OAL 3, die den künftigen Ortsrand des Baugebietes im Nordwesten begrenzt. Im Süden schließt sich die bebauten Ortslage an.

Folgende Vorbelastungen sind im Landschaftsraum vorhanden und sind für das Bebauungsplangebiet entsprechend den Immissionsschutzrichtlinien zu berücksichtigen:

- Verkehrslärm aus der OAL 3
- Sportanlagenlärm aus der nordwestlich angrenzenden Sportplatzfläche
- Stoffausträge und Geruchsbeeinträchtigungen aus der Landwirtschaft (Betriebe in Altortlage und angrenzenden Nutzflächen)

Boden und Wasser

Bei den vorliegenden Böden handelt es sich um mittel bis flachgründige Braunerden und Pararendzinen über kiesigem Grund, die aus den fluviatilen Niederterrassenschottern aus Sanden und Lehmen entstanden sind und als Dauergrünland genutzt werden. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurde kein Grundwasser bis zu einer Tiefe von 4,5 m festgestellt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft der Topografie folgend in nordöstlicher Richtung zusammen mit dem Wörthbachtal. Wasserschutzgebiete befinden sich weit außerhalb des Untersuchungsgebietes im Südosten bei Romatsried im Hangbereich.

Mögliche Vorbelastungen des Grundwassers können durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben sein.

Klima

Das Gebiet des Bebauungsplanes trägt - als offene Grünfläche - zur Kaltluftentstehung bei. Bei der bestehenden Hauptwindrichtung aus südwestlicher Richtung ist durch den Altort schon eine Abriegelung gegeben und von daher für die Frischluftzufuhr in Eggenenthal nicht relevant.

Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotop- und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, etc.) vor. Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen sind nicht bekannt und aufgrund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut auch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Gebiet hat keine größere Bedeutung für das Landschaftsbild, da es keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit aufweist. Die Einbindung des bestehenden Ortsrandbereiches in die Landschaft ist gering. Vor allem das Gewerbegebiet südöstlich am Schleifbach sollte besser in die Landschaft eingebunden werden. Durch seine Lage im Übergang zur freien Landschaft hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Weiterhin stellt die am bisherigen Ortsrand vorbeiführende 20 kV-Freileitung eine Vorbelastung dar.

Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie für Tiere und Pflanzen minimiert und teilweise verbessert:

- Durch die Pflanzbindung auf privaten Grundstücken (mind. 1 Baum pro 250 m², ausschließlich einheimische Gehölze) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Mit der Bepflanzung des nördlichen und östlichen Ortsrandes, in Form eines öffentlichen Verkehrsbegleitgrüns durch eine Großbaumbepflanzung sowie Hecken- und Strauchstrukturen wird eine öffentliche und ausreichende Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft gewährleistet.
- Innerhalb des Straßenbegleitgrünes wird mit der Anpflanzung von Baumreihen eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt werden folgende Regelungen getroffen:

- Der Oberboden wird im Rahmen der gemeindlichen Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der öffentlichen Begleitflächen wieder aufgetragen.
- Stellplätze und Lagerflächen auf öffentlichen und privaten Flächen werden mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen angelegt.
- Das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird innerhalb des Straßenbegleitgrünes gemäß den wasserwirtschaftlichen Richtlinien versickert bzw. in einem Rigolensystem durch geeignete Versickerungsmaßnahmen dem Grundwasser wieder zugeführt.
- Auf den Grundstücksflächen ist das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

Mit diesen Maßnahmen werden die Auswirkungen auf den Vorfluter minimiert und die Grundwasserneubildungsrate im Baugebiet bleibt weitestgehend erhalten. Der Versiegelungsgrad des Baugebietes liegt zudem unter 30 %.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der in der 2. erweiterten Auflage Januar 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Eine Vorprüfung ob Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wird mit nachfolgender Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise untersucht.

Da das Baugebiet auch Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen aufweist, können nicht alle Fragen mit Ja beantwortet werden. Damit besteht nach dem Leitfaden für die Ausgleichsregelung im Bauleitplanverfahren eine Ausgleichsverpflichtung.

Die bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland bzw. Weideland), ohne Sträucher und Bäume, ist von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Mit der geplanten Bauentwicklung wird künftig eine bessere Einbindung der Ortslage erreicht. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern kann mit den verschiedenen Auflagen zur Ortsrandeingrünung langfristig sogar verbessert werden.

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt der Bebauungsplan "Mitterfeld" zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG bzw. § 8 BNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen des Bauvorhabens auszugehen:

- Im Bereich der geplanten Gebäude und Straßen wird der anstehende Boden versiegelt und verliert somit dauerhaft seine Lebensraum- und Filterfunktion.
- Durch die Flächenversiegelung und die konzentrierte Versickerung auf anderen Flächen wird die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe der bebauten Fläche sind jedoch keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch diese Auswirkungen zu erwarten.
- Während der Bauarbeiten kann es durch Stoffeinträge zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität kommen. Diese können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen jedoch verhindert werden.
- Durch die Überbauung verliert die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsbereich.
- Das vorhandene Grünland geht zunächst als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Mit den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen werden künftig jedoch vielfältigere Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Bebauung aufgrund der Vorbelastungen (geringe Ortsrandeingrünung, ausgeräumte Feldflur, Hochspannungsfreileitung) nur gering. Durch die Erhöhung des Durchgrünungsgrades im Bebauungsplangebiet und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht nur kompensiert, sondern in gewissem Maße verbessert werden.

Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Ausweisung des Bebauungsplangebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- keine besonders wertvolle oder seltene Bodenarten oder -typen (z.B. Moorböden) betroffen sind.
- davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser lokal begrenzt sind, da der Großteil des Grundwassers unter dem Baugebiet hindurchfließen kann.
- im Gebiet keine bedeutende Kaltluftbahn mit besonderer Ausgleichsfunktion für Eggen-thal liegt.
- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind und das Baugebiet im Bezug auf das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung hat.

Nicht als Eingriffsfläche werden eingestuft:

- das öffentliche Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Randstraße im Norden und Osten, da diese Grünfläche den künftigen Ortrand darstellt und mit den Bepflanzungsmaßnahmen eine Verbesserung aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber der bisher intensiven Wiesennutzung darstellt.
- der bestehende Wirtschaftsweg „Mittlerer Triebweg“, die bestehende Kreisstraße OAL 3 und die bestehende Bebauung auf den Fl.-Nrn. 982/4 und 982, da sich auf diesen Flächen keine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem Bestand ergibt.

Der Kompensationsfaktor für den Bereich des Wohngebietes liegt damit nach Abb. 7 des Leitfadens in der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) und dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad ,GRZ \leq 0,35) zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der geplanten umfangreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Kap.7.2, insbesondere der Regelungen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Versickerung des Oberflächenwassers wird hier der Ausgleichsfaktor mit 0,2 angesetzt.

Der Kompensationsfaktor für die Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche liegt ebenfalls in der Kategorie I und hinsichtlich der Versiegelung im Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ $>$ 0,35) und damit zwischen 0,3 bis 0,6. Nachdem auch hier umfangreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie weitgehend wohnbauähnliche Bauungen mit geringem Versiegelungsgrad zu erwarten sind, wird hier der Ausgleichsfaktor mit 0,3 angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Planung	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Wohngebiet:	27.912 m ²	0,2	5.582 m ²
Mischgebiet	9.081 m ²	0,3	2.724 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.377 m ²	0,3	1.013 m ²
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün	15.260 m ²	kein Ausgleich erforderlich	---
Wirtschaftsweg, Kreisstraße OAL 3 und Bebauung	5.312 m ²	kein Ausgleich erforderlich da Bestand	---
Summe	60.942 m ²		9.319 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit für das gesamte Baugebiet 0,93 ha.

Das Baugebiet soll jedoch nur entsprechend dem Bedarf in verschiedenen Bauabschnitten (voraussichtlich mindestens 5 BA) realisiert werden. Nachdem die Größen der Bauabschnitte und die zeitliche Abfolge noch nicht feststehen, soll die Ausgleichsfläche insgesamt für das Baugebiet ausgewiesen und festgesetzt werden. Ein jeweils anteiliger Ausgleichsbedarf wird nicht errechnet oder festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls insgesamt durchgeführt. Durch die damit verbundene Entwicklung der Maßnahmen vor endgültiger Bebauung des Gebietes wird der erforderliche Ausgleich in jedem Fall erreicht und durch Nichtberechnung der „Verzinsung“ übererfüllt. Insoweit ist auch die Wahl des jeweiligen niedrigsten Kompensationsfaktors gerechtfertigt.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 499/2, 661, 1025/1 und 1026 der Gemarkung Eggenenthal mit einer Gesamtfläche von 9.326 m² durchgeführt.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, den Naturhaushalt durch Strukturanreicherungen und Überführung intensiv genutzter Wiesen in extensive Grünländer zu verbessern.
Die Gestaltung der Ausgleichsflächen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Fl.-Nr. 499/2 (Ausgleichsfläche A):

Die Fläche I ist eine seit mehreren Jahren brachgefallene steile Halde mit beginnender Verbuschung (biotopkartiert). Die Fläche II ist eine intensiv genutzte mehrschürige Wiese. Ziel ist es, die Fläche I offen zuhalten, durch jährliche Mahd oder Beweidung. Die Fläche II soll extensiviert werden durch langfristige Überführung zur 2-mähdigen Wiese und keinerlei Düngung.

Fl.-Nr. 661 (Teilfläche, Ausgleichsfläche B):

Die Flurnummer ist eine intensiv genutzte mehrschürige Wiese. Eine Teilfläche ist bereits für eine frühere Ausgleichsmaßnahme belegt.

Ziel ist eine extensive Nutzung durch nur noch eine Herbstmahd ohne jegliche Düngung und Pflanzung einzelner Baumgruppen (Erlen) an der Südgrenze zur Strukturanreicherung.

Fl.-Nrn. 1025/1 und 1026 (Teilfläche, Ausgleichsfläche C):

Die Grundstücke sind überwiegend intensiv genutzte mehrschürige Wiesenflächen. Ziel ist es auf einer Teilfläche entlang der Kläranlage eine 3-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölz mit natürlicher Saumgesellschaft zur Strukturanreicherung zu schaffen. Die Restflächen sollen durch nur noch Herbstmahd ohne jegliche Düngung extensiviert werden. Weiterhin soll entlang des Mühlbaches ein ca. 3m breiter Hochstaudensaum mit 2-jähriger Mahd angelegt werden.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht anrechenbare Flächenanteil der Ausgleichsfläche ist wie folgt festgelegt:

Grundstück Flurnummer	Grundstücksgröße	Anrechenbare Fläche
499/2	9 400 m ²	6 300 m ²
661	1 100 m ²	500 m ²
1025/1 und 1026	2 526 m ²	2 526 m ²
Summe	13 026 m ²	9 326 m ²

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme werden somit die verbleibenden Eingriffe im Zuge der Erschließung des Baugebietes vollständig ausgeglichen.

Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet.

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind diese Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

In der südlich angrenzenden Altortlage, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich 3 landwirtschaftliche Hofstellen (Fl.-Nrn. 13/3, 13 und 10). Die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 13/3 ist an diesem Standort aufgrund der beengten Grundstücksgegebenheiten nicht entwicklungsfähig. In der Nachbarschaft zu diesem Betrieb ist schon seit langem ein Wohnhaus (Fl.-Nr. 982/4) und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle gegeben. Der Betrieb auf Fl.-Nr. 13 hat noch Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, aber auch hier muss mittelfristig eher von einem auslaufenden Betrieb ausgegangen werden. Der Betrieb auf Fl.-Nr. 10 weist zum Baugebiet hin ein Wohngebäude auf.

Durch diese Betriebe ist, zumindest solange sie betrieben werden, ebenfalls von ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen auszugehen.

8.2 Immissionen Sportanlagen

Die Sportanlage grenzt unmittelbar an das Plangebiet im Nordwesten vor allem mit dem Hauptspielfeld an. Die Trainingsplätze befinden sich südwestlich in ausreichender Entfernung bzw. mit Abschirmung durch eine bestehende Bebauung. Das Hauptspielfeld wird vor allem für Ligaspiele an Sonntagen, und hier in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr benutzt. Der zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird erreicht. An der bestehenden Lage des Hauptspielfeldes wird nichts verändert. Spielfeldmäßige Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Südlich des Spielfeldes soll jedoch eine Mehrzweckhalle errichtet werden. Immissionen über den zulässigen Richtwerten sind nicht zu erwarten. Für das Plangebiet sind deshalb keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass der Bereich der Gemeinbedarfsfläche und das geplante Mischgebiet entlang der Kreisstraße in einem zeitlich überschaubaren Rahmen bebaut werden und damit für das angrenzende Wohngebiet ein ausreichender Schutz durch eine vorgelagerte Bebauung gegeben ist. Ebenso sollten mögliche Wohngebäude in diesen Gebieten, nur rückwärtig und geschützt durch vorgelagerte Gebäude errichtet werden.

8.3 Immissionsschutz – Verkehr

Durch die Kreisstraße OAL 3 werden im Mischgebiet entlang der Kreisstraße die schalltechnischen Orientierungswerte nachts um ca. 1,7 dB(A) überschritten. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mit keinen Wohnnutzungen und einer raschen Teilbebauung (Wertstoffhof) zu rechnen. Die Bebauung wird in diesem Bereich öffnungslos zur Wohnbebauung erfolgen. Im Bereich der Mischgebietsflächen sollten mögliche Wohngebäude auch wegen des möglichen Sportplatzlärms nur im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer vorgelagerten Bebauung zu Schutzzwecken errichtet werden. Im Wohngebiet selbst ist wegen der Entfernungen zur Kreisstraße und der davor liegenden abschirmenden Bebauungen nicht mit Verkehrslärm über den schalltechnischen Orientierungswerten zu rechnen und im Baufall deshalb keine gesonderten Anforderungen zu beachten. Die dargestellten Straßen dienen vor allem der innergebietslichen Erschließung mit dem üblichem Ziel- und Quellverkehr. Es ist deshalb ebenfalls mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

9. Erschließung

9.1 Straßen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße OAL 3 aus über die geplante, ca. 6,0m breite Ortsrandstraße mit beidseitigem ca. 4,0 und 6,0m breiten Verkehrsbegleitgrün und abgesetztem Fußweg und begleitenden Längsparkflächen erschlossen. Von dieser Ortsrandstraße sind 4 kammartig in Nord-Süd Richtung verlaufende Erschließungsstraßen vorgesehen. Diese münden jeweils in den „Mittleren Triebweg“ ein. Der „Mittlere Triebweg“ ist derzeit ein 3,0 bis 4,5m breiter befestigter Feldweg ohne Verkehrsbedeutung. Wegen der nicht veränderbaren Einmündungssituation in die Kreisstraße soll dieser Weg nur untergeordnet ausgebaut werden. Die innergebietslichen Verkehrsflächen werden einheitlich mit ca. 5m befestigter Verkehrsfläche, einseitigem uneinheitlichem mind. 0,5 m breitem Schrammbord und einseitiger uneinheitlich breiter Schotterrasenfläche zur Bepflanzung mit öffentlichem Straßenbegleitgrün, zur Versickerung, zur Schneeablage und als Parkplatzfläche ausgebildet. Bei diesem Konzept sind die Straßen immer als Schleifen problemlos befahrbar und das Baugebiet jeweils systematisch erweiterbar.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäss örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

9.3 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Eggenenthal verfügt über eine vollbiologische Kläranlage an die das Plangebiet problemlos angeschlossen werden kann. Der Ortsteil ist voll kanalisiert. Das Plangebiet soll nur mit einem Schmutzwasserkanal erschlossen werden. Privates und öffentliches Oberflächenwasser soll versickert werden. Auf das Bodengutachten hierzu wird verwiesen. Bei Anschlüssen an das öffentliche Netz ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde zu beachten und die Bestimmungen einzuhalten.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW, Kundencenter Memmingen. Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden von Unternehmen durchgeführt. Für die Versorgung im Plangebiet ist eine Fläche für eine Umspannstation nach Angabe des Versorgungsunternehmens ausgewiesen. Die Gemeinde ist bereit die erforderliche Fläche zu veräußern. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die bestehende 20 kV-Freileitung entlang des Mittleren Triebweges hat Bestandsschutz. Es wird jedoch ein Abbau und Verkabelung im Bebauungsplanbereich angestrebt um die Bebauung entlang des Triebweges sicherzustellen.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Maßnahmenträger ist eine rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich da kein Vorhaben nach Anlage 1, Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, Nr. 18.7 .gegeben ist.

11. Bodendenkmal

Im Planungsgebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden. Es handelt sich hierbei um die „Römerstraße Kempten - Augsburg“ die nördlich von Eggenenthal mit der Kreisstraße OAL 3 Eggenenthal – Baisweil identisch ist. Am Bestand der Straße wird nichts geändert. Durch den Bebauungsplan sind auch keine größeren straßenbautechnischen Maßnahmen im Bodendenkmalbereich erforderlich. Soweit im Straßenbereich oder Nähebereich zum Bodendenkmal dennoch Bauarbeiten stattfinden sind die erforderlichen Genehmigungen hierzu einzuholen bzw. mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in Thierhaupten rechtzeitig abzustimmen.

12. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Marktoberdorf, Stand Februar 2003. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Eggenenthal, 21.07.2005
GEMEINDE EGGENTHAL

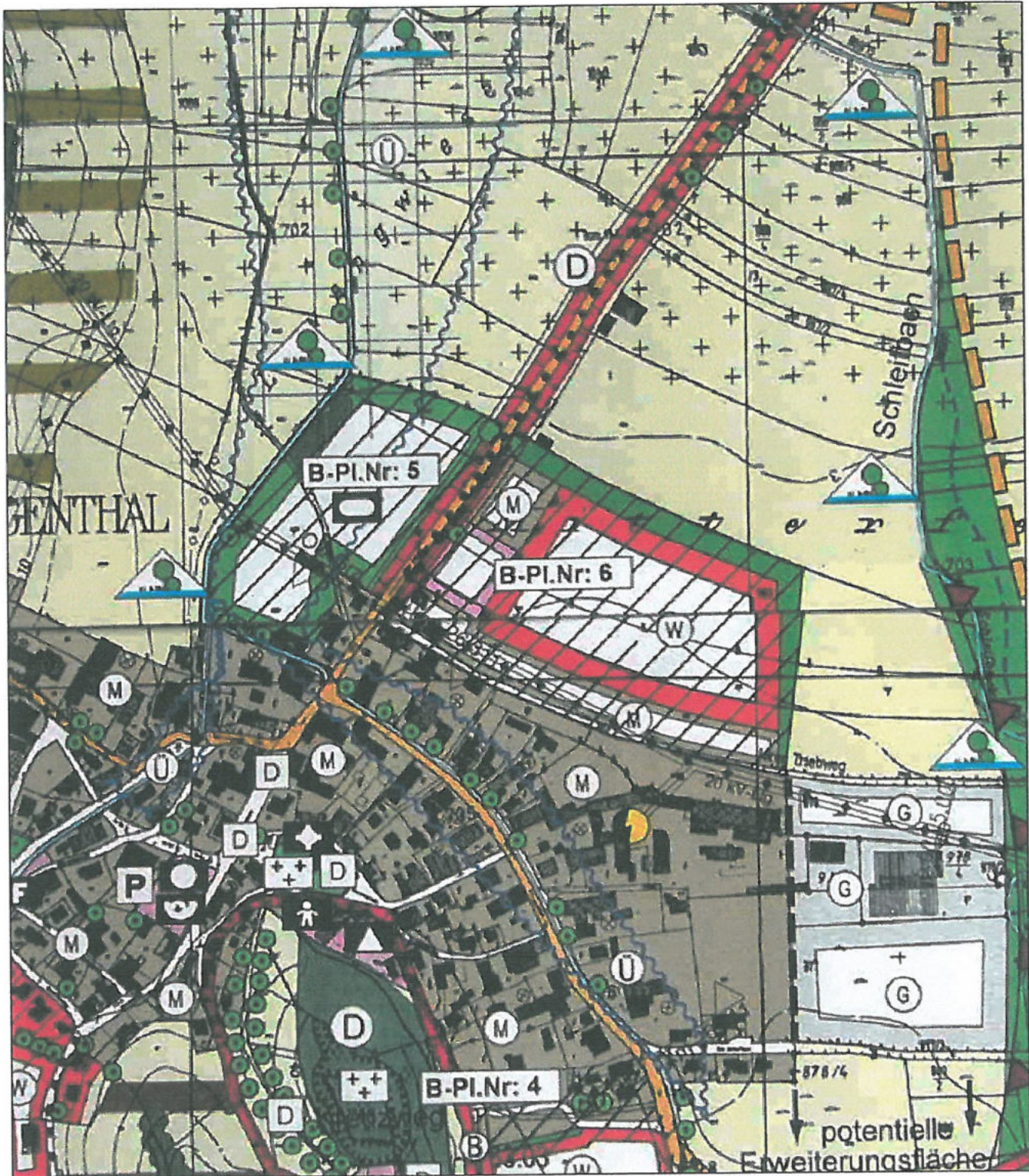

Greisel, Erster Bürgermeister



Marktoberdorf, 21.07.2005
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu


Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Bebauungsplan Nr. 6 "Mitterfeld"
mit integriertem Grünordnungsplan



Flächennutzungsplanausschnitt

M 1 : 5000

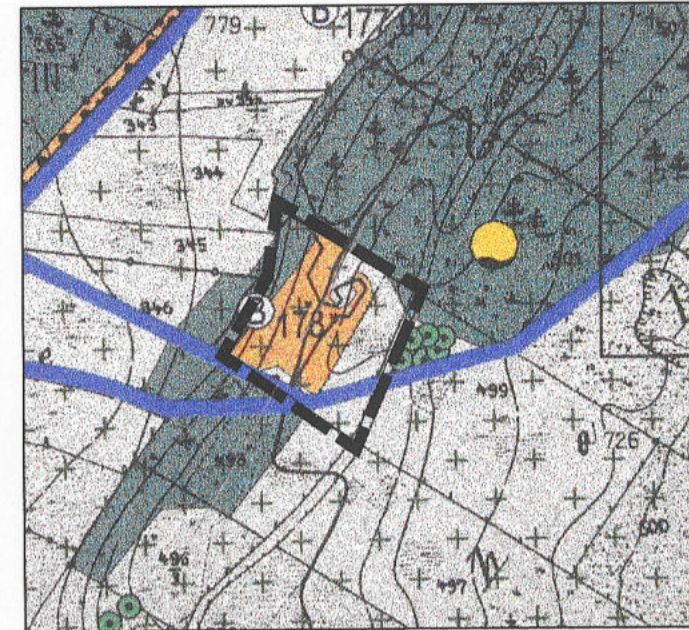
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



Norden

Ausgleichsfläche A

Flur Nr: 499/2



Bestand:

Hangfläche (westliche Hälfte):
z. Teil biotopkartiert, brachgefallen
Mulde (östliche Hälfte):
intensive landwirtschaftliche Nutzung

Maßnahmen:

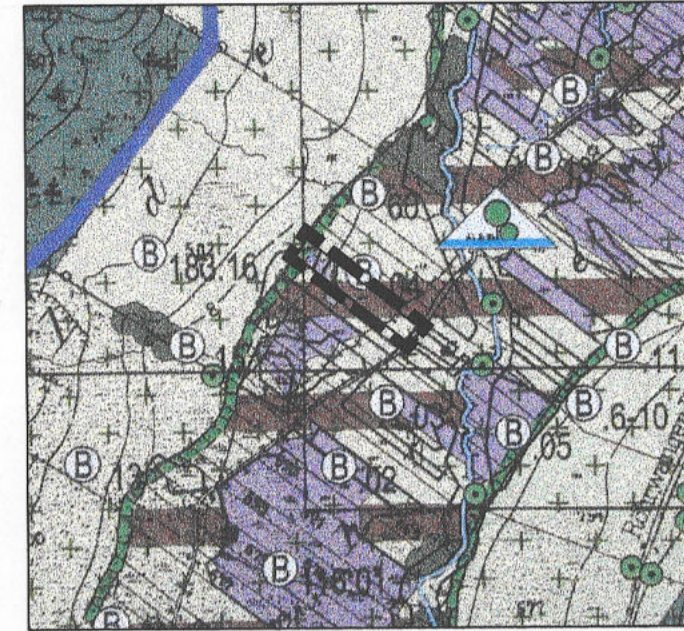
Hangfläche:
offenhaltung durch Mahd / Beweidung

Mulde:
Extensivierung, keine Düngung
langfristig 2 x Mahd
zur Aushagerung 3 x Mahd

M ca. 1: 5.000

Ausgleichsfläche B

Teilfläche Flur Nr: 661



Bestand:

intensive landwirtschaftliche Nutzung

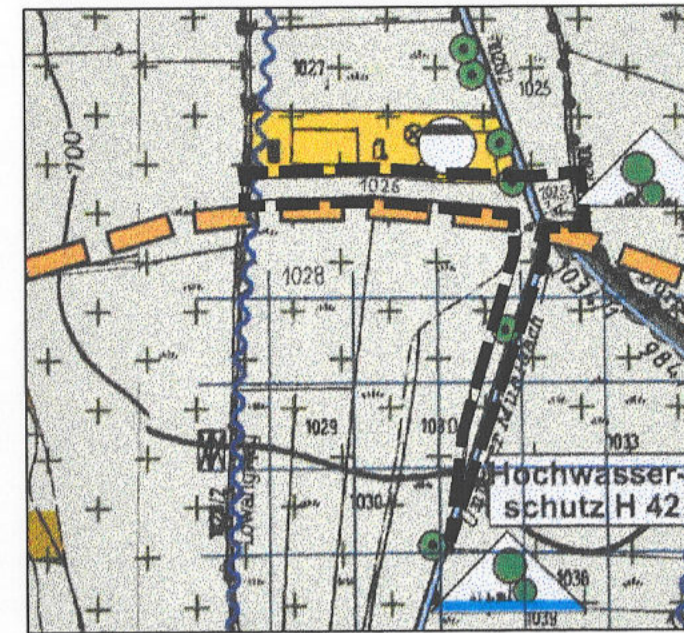
Maßnahmen:

extensive Nutzung, ohne Düngung
Herbstmahd
Pflanzung einzelner Baumgruppen (Erlen)
an der Südgrenze zur Strukturaneicherung

M ca. 1: 5.000

Ausgleichsfläche C

Flur Nr: 1025/1 und Teilfläche 1026



Bestand:

intensive landwirtschaftliche Nutzung

Maßnahmen:

Schaffung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit natürlicher Saumgesellschaft südlich der Kläranlage
Extensivierung der Restflächen.
Entlang des Mühlbaches 3 m breiter Hochwasserschutz H 42
Verzicht auf Düngung und Herbstmahd.
Anlegen eines ca. 4 m breiten Kiesweges an der Südgrenze der Fl. Nr. 1026

M ca. 1: 5.000

Zeichenerklärung

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
I+D maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
II maximal zwei Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenzen
Firstrichtung
nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig

WH=8.0 m höchstzulässige Wandhöhe

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Feuerwehr; Bauhof und Wertstoffhof

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Stellplätze / öffentliche Parkfläche
Sichtdreiecke mit Schenkellänge

Flächen für Versorgungsanlagen

Geplante Trafo-Station

Hauptversorgungsleitungen

gepl. 20 kV Kabel

Grünflächen

öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingerünung bzw. Straßenbegleitgrün
Bäume und Sträucher zu pflanzen, nach Maßgabe der Artenliste Ziff. 8.2 der Satzung
Erhaltung bestehender Bäume

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

ⓓ Bodendenkmal "Römerstraße Kempen - Augsburg"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Maßzahlen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Wohngebäude

bestehende Wirtschaftsgebäude

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bauplatznummern im Mischgebiet

Bauplatznummern im Allgemeinen Wohngebiet

oberirdische Versorgungsleitungen mit Sicherheitsabstand (werden im Bereich des Bebauungsplanes verkabelt)

Kartengrundlage: Vermessungsamt Marktberdorf

Digitale Flurkarte (DFK) Stand: 03. 2005

M 1: 1.000

0 50 100

Norden

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2004 ortsblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 10.06.2005 bis 11.07.2005 öffentlich ausgelegt.

c) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.07.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.07.2005 als Satzung beschlossen.

Eggenthal, den 01. AUG. 2005

Greisel
Greisel, Erster Bürgermeister



d) Der Beschluß über die Satzung des Bebauungsplanes wurde am 02. AUG. 05 ortsblich bekanntgemacht.

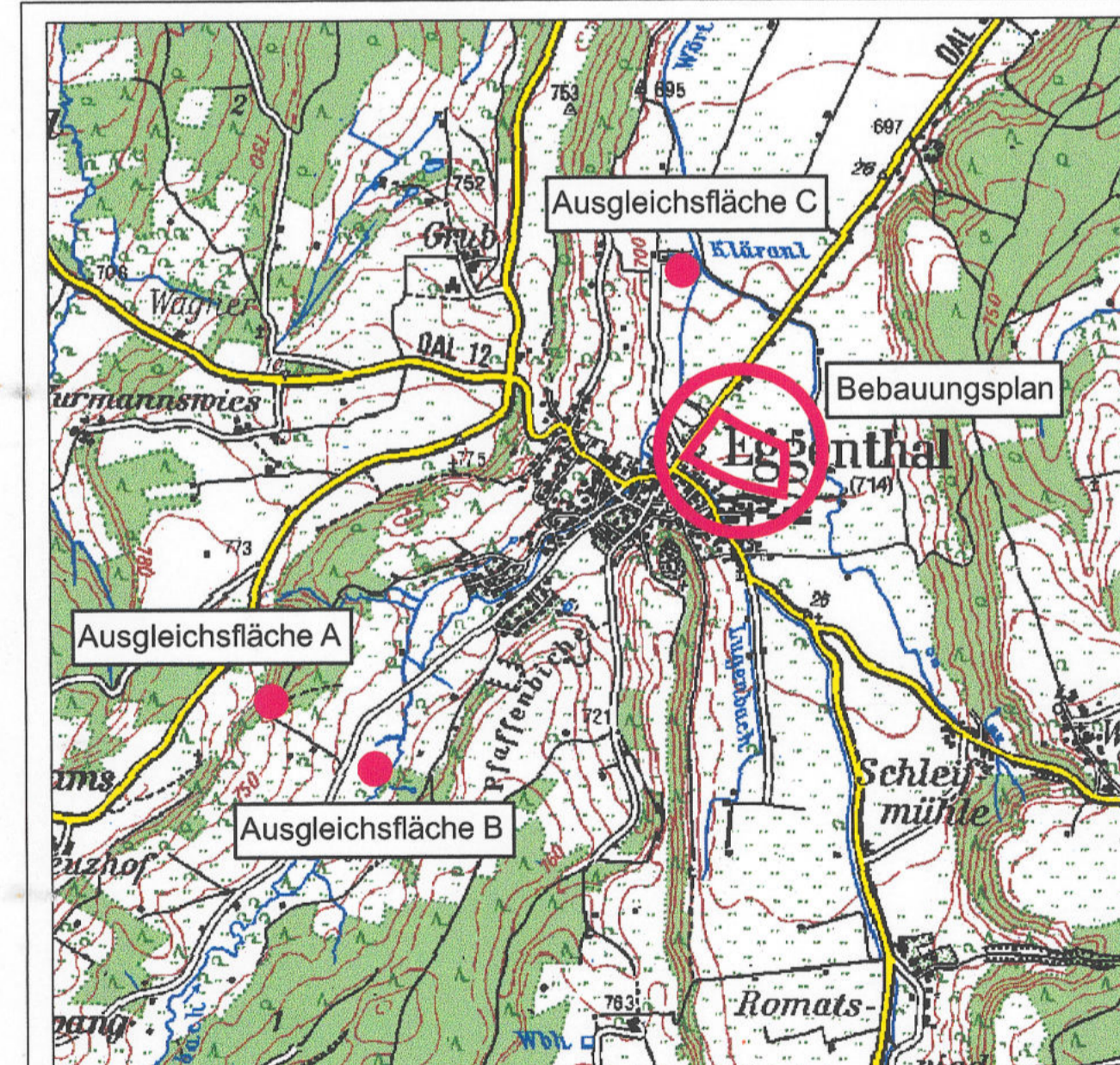
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eggenthal, den 02. AUG. 05

Greisel
Greisel, Erster Bürgermeister



Gemeinde Eggenthal Bebauungsplan Nr. 6 "Mitterfeld" mit integriertem Grünordnungsplan



Übersichtslageplan

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu i.A.

Frenz
(Frenz)

gez: 19.10.2004 / 10.05.2005 / 21.07.2005 mo



ED	0.25	0.4
I+D	0	
WA		

ED	0.3	0.5
I+D	0	
MI		

ED	0.3	0.5
I+D	0	
WA		

ED	0.25	0.5
I+D	0	
fläche für meindarf		

ED	0.25	0.4
I+D	0	
WA		

Durchfalls ausreichend
dimensionieren!

986

1053

stehende
anlagen

Mittlerer Treibweg
Stat. 316 M

bestehende Freileitung
Wird verkabelt
gepl. 20 kV Kabel

Stat. 316 C
MI

gepl. 20 kV Kabel

982/4 bestehende Freileitung
Wird verkabelt

982/5

Feuerwehr
Wertstoffhof
Bauhof

D

98



WA	
o	I+D
0.25	0.4

986

Durchlaß ausreichend dimensionieren!

D

1053

ehende
tanlagen

fläche für meinbedarf	
II	0.25 (0.5)

Feuerwehr
Wertstoffhof
Bauhof

Freileitung

982/4 bestehende Freileitung
wird verkabelt

gepl. 20 kV Kabel

13/3

14

13/6

17

18/1

13

13/5

12

11/1

MI	
o	II
0.3	0.5

979/2

11

10

WA	
o	I+D
0.25	0.4

MI	
o	II

WA	
o	II
0.3	0.5

98

V Stat. 316 C

gepl. 20 kV Kabel

bestehende Freileitung
wird verkabelt

Mittlerer Triebweg
Stat. 316 M