



PROJEKTNR: 18-040

## Bebauungsplan

„Sonstiges Sondergebiet –

Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Missen-Wilhams für den westlichen und südlichen Ortsrand.“

Landkreis Oberallgäu

Gemeinde Missen-Wilhams

Hauptstraße 45

87547 Missen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

INHALT

**Festsetzungen durch Text**

Entwurf

DATUM

27.02.2019

## SATZUNG

### der Gemeinde Missen-Wilhams für den Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet – Dorfgemeinschaftshaus/Wohnen/nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ..."

Die Gemeinde Missen-Wilhams erlässt – gemäß der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung 1990 – (**PlanzV**) – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung (**GO**) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist –

den **Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet – Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ...“** als Satzung.

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet – Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ...“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 27.02.2019.
- 1.2 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 27.02.2019.
  - schalltechnische Untersuchung em plan, Neusäß in der Fassung 02/2019
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 172/3, 172/4 (Teilfläche), 28/5 (Teilfläche) und 100/7 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Missen.

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 11 festgesetzt als: Sonstiges Sondergebiet mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes (MD) im Sinne von § 5 BauNVO.

**SO 1: Im Sonstigen Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:**

- Gebäude für die Dorfgemeinschaft als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke
- Schank- und Speisebetrieb - auf Vereinsbasis betrieben
- Zufahrten und Stellplätze.

**SO 2: Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:**

- Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Wohnungen

- Verkaufs- sowie Caféräume mit bewirteten Sitzplätzen im Außenbereich
- Zufahrten und Stellplätze
- der Versorgung dienende Nebenanlagen.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 In SO 2 ist Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
- 3.3 Die jeweils eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 3.4 Die maximale Wandhöhe (H) beträgt:  
im SO 1: 9,50 m  
im SO 2: 7,50 m  
Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Die maximale Gesamthöhe beträgt:  
im SO 1: 12,00 m  
im SO 2: 10,50 m
- 3.5 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.
- 3.6 In den SO 1 und SO 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.7 Im SO 2 sind maximal drei Wohnungen, mit einer Gesamtfläche von bis zu 340 m<sup>2</sup> zulässig.

### **§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise**

- 4.1 Die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baulinien, Baugrenzen und die Grundflächenzahl bestimmt. Die mit Nebengebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmt.
- 4.2 Die Position des Hauptgebäudes in SO 2 wird im Norden mittels einer Baulinie festgesetzt.
- 4.3 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet Art. 6 BayBO Anwendung, wobei die (minimale) Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, festgelegt wird

## § 5 Verkehrs- und Erschließungsflächen, Niederschlagswasserbehandlung

- 5.1 Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Stellplätze nachzuweisen. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise möglich.
- |   |  |
|---|--|
| Dorfgemeinschaftshaus (Versammlungsstätte): | 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze                                       |
| Wohnungen:                                  | 1 Stellplatz je Wohnung  |
| Gaststätten (Café):                         | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche                       |
| Ladenfläche:                                | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche                       |
| Handwerksbetrieb:                           | 1 Stellplatz je 70m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte |
- Für nicht ausdrücklich unter Ziffer 5.1 aufgeführte Nutzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen gemäß Anlage 1 zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.
- 5.2 Die Errichtung von Garagen und größeren Nebengebäuden mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür vorgesehenen Umgrenzung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche errichtet werden.
- 5.3 Stellplatzflächen sind mitickerfähigem Belag (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle weitest möglich erfolgen kann.
- 5.4 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß zu begrenzen.
- 5.5 Das gesamte von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Terrassen, Stellflächen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser innerhalb der Baugrundstücke ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

## § 6 Immissions- und Schallschutz

- 6.1 Das Schalldämm-Maß der Fenster und Türen, welche die Veranstaltungsräume an den Außenfassaden abschließen, darf einen Wert von 32 dB im eingebauten Zustand und zwar unter Berücksichtigung des jeweiligen Spektrumanpassungswerts  $C_{tr}$  der Fenster gemäß Prüfzeugnis und des Vorhaltemaßes von mindestens 2 dB nicht unterschreiten.
- 6.2 In der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind in SO 1 bei Veranstaltungen mit Musikbeschallung in Veranstaltungsräumen die Fenster geschlossen zu halten.
- 6.3 Für die Wohnnutzungen im SO 2 ist mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 vorzulegen, der nachweist, dass der bauliche Schallschutz in der Summe aller einwirkenden Lärmquellen eingehalten ist.

## **§ 7 Sichtdreiecke**

- 7.1 Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante bis 2,80 m freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

## **§ 8 Gestaltung der Gebäude**

- 8.1 In den Gebietsteilen SO 1 und SO 2 sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 20° zulässig. Für Anbauten und Nebengebäude sind zudem Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.
- 8.2 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in roten bzw. rötlichen Farbtönen auszuführen.
- 8.3 Dachaufbauten wie Gauben, Widerkehre oder Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 8.4 Fassaden:  
Spiegelnde Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung), Wellblech-, Zementfaser- und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig, ebenso wie Baustoffe oder Anstriche in unnatürlich wirkenden, grellen oder kontrastierenden Farben.  
Es sind helle Farben mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Zulässig sind neben Putzoberflächen auch Holzfassaden sowohl naturbelassen als auch in naturfarbenen Anstrichen (Grau- bis Braunschattierungen).

## **§ 9 Werbeanlagen**

- 9.1 Es ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit den maximalen Abmessungen von 1,50 m Breite und 3,00 m Höhe im Bereich der Zufahrt am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der St 2006 zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen am Gebäude haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal ein Fünftel der jeweiligen Fassade einnehmen.
- 9.3 Unzulässig sind:  
- bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung;  
- Selbstleuchtende Werbetafeln (Beleuchtung ist mit indirekter Bestrahlung auszuführen);  
- Werbeschilder, die bis in den öffentlichen Straßenraum hinein auskragen.

## **§ 10 Einfriedungen**

Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen jeweils in Richtung Norden und Westen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig.

Im SO 2 sind Einfriedungen auf der Ostseite, ausgehend von der süd-östlichen Gebäudeecke Richtung Süden führend zulässig.

## **§ 11 Grünordnung**

### **11.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des SO 1 ist eine Heckenpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern einheitlicher Pflanzenart vorzunehmen. Diese ist durch regelmäßigen Formschnitt zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine artgleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Im östlichen Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken ist eine einreihige Heckenpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern vorzunehmen.

Entlang des nördlichen Gehweges in SO 1 sind vier Hochstamm Laubbäume gleichmäßig zu verteilen. Eine geringfügige Abweichung um bis zu 2 m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist zulässig.

Durchgrünung der südlichen Stellplatzfläche durch die Pflanzung von insgesamt sechs Hochstamm Laubbäumen. Eine geringfügige Abweichung von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist zulässig.

### **11.2 Für sämtliche durch Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter „Hinweise durch Text“ aufgeführten Pflanzenarten zur Verwendung zulässig. Sämtliche Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt.**

### **11.3 Die Gehölzpflanzungen sind durch den Anlagenbetreiber oder einen evtl. Rechtsnachfolger dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (u. a. abschnittsweise Verjüngung einige Jahre nach Pflanzung; Erhalt der Vitalität). Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gem. DIN 18916 und 18919 durchzuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.**

## **§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **§ 13 Verfahrensvermerke**

für den Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet – Dorfgemeinschaftshaus/Wohnen/nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ...“ in Missen.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat in seiner Sitzung vom 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet – Dorfgemeinschaftshaus/Wohnen/nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ...“ in Missen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 08.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG**

(§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 28.11.2018 vom 18.12.2018 bis 25.01.2019 im Bauamt der VG Weitnau und in der Gemeindeverwaltung in Missen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.12.2018 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2018 bis 25.01.2019 beteiligt.

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG**

(§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 27.02.2019 vom ... bis ..... im Bauamt der VG Weitnau und in der Gemeindeverwaltung in Missen erneut für einen angemessenen verkürzten Zeitraum öffentlich.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ..... hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4a (3) i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb zwei Wochen gebeten.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Missen-Wilhams hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Missen-Wilhams, den .....

(Siegel)

.....

Hans-Ulrich von Laer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus dem Textteil (Seiten 1 bis .....), der Satzung und der Planzeichnung in der Fassung vom ..... dem Beschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und diesem entspricht.

Missen-Wilhams, den .....

(Siegel)

.....

Hans-Ulrich von Laer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Flächennutzungsplan.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der der Genehmigung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... .

### Hinweise :

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Missen-Wilhams, den .....

(Siegel)

.....

Hans-Ulrich von Laer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1 Pflanzenliste

#### *Bäume 1. Wuchsordnung*

Berg-Ahorn *	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche *	Quercus robur
Winter-Linde *	Tilia cordata

#### *Bäume 2. Wuchsordnung*

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche *	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche *	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

#### *Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher*

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die mit „\*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorte)

Mindestpflanzqualitäten: Bäume Hochstamm 3xv. mDB 16-18, Sträucher Solitär 3xv. mB oder Co 150-175

Auf das Standardwerk der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau wird verwiesen

(<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>).

Die klimatischen Standortunterschiede zwischen den dort genannten Obstsorten und der Höhenlage der Gemeinde Missen-Wilhams sind für den jeweiligen Einzelfall zu beachten!

#### Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Mindestpflanzqualität: Heckenpflanze, 3xv. mB, geschnitten 125-150	

## 2 Lärmschutz

Auf das zu den Bebauungsplanunterlagen erstellte Fachgutachten der Firma em plan (Neusäß) wird verwiesen.

**Hinweis: Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

*Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN- Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich.*

*Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.*

*Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der em plan (Westerheimer Straße 22, 86356 Neusäß, Tel. 0821-455 179 10) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.*

## 3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

## 4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

## 5 Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Ggf. Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW
- Ggf. Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW.
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

## 6 Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich zur Anbindung von Eingängen zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## 7 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer weiteren Bebaubarkeit des Plangelandes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

## 8 Niederschlagswasserbehandlung

Es wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt in Sonthofen prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

## 9 Versorgungsleitungen

- 9.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 9.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- 9.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelter Bepflanzung freizuhalten.
- 9.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

## 10 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Oberallgäu zu überlassen.

Grundstücke an der privaten Erschließungsstraße müssen ihre Müllbehälter zur Leerung an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bereitstellen.

11 Werbeanlagen

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Bauantrages erkennbar und umfassend beschrieben sein.

12 Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Vermessung und Geoinformation). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Missen-Wilhams, den .....

(Siegel)

.....  
Hans-Ulrich von Laer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

.....  
W. Daurer (Unterschrift)