

Friesenried
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB
im beschleunigten verfahren nach 13 a BauGB
„Schulweg“
mit Änderung des Bebauungsplanes
„Stockmannsfeld“ im Bereich der Grundstücke mit der
Flur Nr.127/1 und 127/2, Gemarkung Friesenried

in der Fassung vom 30.06.2008

Gemeinde Friesenried Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Schulweg“

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Friesenried
Hauptstrasse 40,
87654 Friesenried

Planung:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Erschließung:

Ingenieurbüro Ammann und Bäumlner GmbH & Co. KG
Am Prinzenbuckel 28
87490 Börwang

Gemeinde Friesenried

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Gemeinde Friesenried für den Bebauungsplan

„Schulweg“ mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Schulweg“ liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Friesenried zwischen der Bebauung am Schulweg und dem Bereich des Bebauungsplanes „Stockmannsfeld“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: Schulweg 106/4 TF, 121, 124, 124/2 TF, 127/10 TF, 127/1 TF, 127/2 TF und 127/10 TF der Gemarkung Friesenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,66 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 30.06.2008. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 30.06.2008 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
 - Ziffer 5 Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
 - Ziffer 6 Gartenbaubetriebe und
 - Ziffer 7 Tankstellen und

- Ziffer 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet, wobei die zulässige Grundfläche, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden darf. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung vorgeschlagen; sie kann auch um 90 Grad gedreht werden; hiervon sind ausgenommen die Gebäude auf den Bauplätzen Nr. 10 bis 13.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude begrenzt und zwar im WA-Gebiet pro Wohngebäude auf max. 2 WE und im MI-Gebiet pro Wohngebäude auf max. 5 WE.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im übrigen gilt die Rechtsverordnung, die das Bayer. Staatsministerium des Innern gemäß Art. 47 BayBO.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:
- Pflanzgüte für Bäume:
Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.
- Pflanzgüte für Obstbäume:
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,
- Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.
- Hinweis: Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht eine Artenliste am Ende der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen, Ziffer 6, zur Verfügung.

2. Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzte Fläche entlang des östlichen Randes des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Es ist eine zwei - reihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m und mit einem Anteil an Bäumen von 10 %, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der VG	KN Max.	GRZ
WA-1 Gebiet	6,20 m	SD	18° - 24°	E, o	11,00 m	II*	2,50m	0,25
WA-1 Variante	5,60	SD	28° - 36°	E, o	11,50 m	II*	1,75m	0,25
WA-2 Gebiet	5,25 m	SD	28° - 36°	E, o	10,00 m	I	1,20m	0,25
MI-Gebiet	6,60 m	SD	28° - 36°	E, o	12,50 m	II		0,30

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

I Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, das 1. Obergeschoss darf ausgebaut werden.

II* = zweigeschossige Bauweise, wobei das Erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

II = zweigeschossige Bauweise.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände in Höhe des straßenseitigen Eingangsbereichs bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

SD = Satteldach,

GRZ = Grundflächenzahl, z. B. 0,25.

KN = Kniestock, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im 1. Obergeschoss bis Oberkante Fußpfette; (bei WA-1 z. B.: 2,10m + 0,24m Ringanker + 0,16m Fußpfette = 2,50m, die Dachhaut = Sparren und Dachdeckung wird senkrecht gemessen mit 0,35m angenommen).

Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss definiert: max. 0,45 m über der Hinterkante Straße in Höhe des Eingangsbereichs; bei Haus Nr. 10 bis 13: max. 1,50 m. Im übrigen wird auf die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Ammann & Bäumler verwiesen. Der Plan liegt in der Gemeinde aus.

2. Es sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. In dem mit WA-1 Variante, WA-2 und MI bezeichneten Gebietsteil können auch Dachaufbauten ausgebildet werden, deren Gestaltung sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage 1, richtet.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
6. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
7. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

§ 10 Sichtdreiecke

Das in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Schulweg“ tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft; der Bebauungsplan „Stockmannsfeld“ tritt im Bereich der beiden in den Bebauungsplan „Schulweg“ aufgenommenen Grundstücke mit den Teilflächen der Flur Nr. 127/1 und 127/2 außer Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

Friesenried,

Gerum, Erster Bürgermeister

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders die Höhe der Bäume und Sträucher, siehe auch Hinweis Nr. 6.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. 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“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

6. Gehölzauswahl für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaugrünliche Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse	
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 ABGBB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

7. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

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

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. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. Im vorliegenden Planbereich werden die Behältnisse am Rosenweg abgestellt. In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Schulweg“ am 17.01.2008.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 24.04.2008.
3. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13.05.2008 bis 13.06.2008.
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von 13 i.V.m. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.05.2008 und Termin 13.06.2008.
5. Der Gemeinderat Friesenried nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab fasst den Satzungsbeschluss am 30.06.2008.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Friesenried, den .2008

Wolfgang Gerum, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am .2008. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Schulweg“ einschließlich der aus dem bestehenden Bebauungsplan „Stockmannsfeld“ einbezogenen zwei Grundstücken, Flur Nr. 127/1 TF und 127/2 TF in der Fassung vom 30.06.2008 in Kraft getreten.

Friesenried, den .2008

Wolfgang Gerum, 1. Bürgermeister

Siegel

Es folgt die Bebauungsplanzeichnung

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Schulweg“ liegt am östlichen Rande der Ortslage von Friesenried zwischen der Bebauung am Schulweg und dem Bereich des Bebauungsplanes „Stockmannsfeld“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande der Ortslage Friesenried. Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden von dem Schulweg mit der Flur Nr. 106/4,
im Osten von der Flur Nr. 124/2 mit einer neuen Abgrenzung zwischen dem nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes „Stockmannsfeld und der Verbindung zur Schule,
im Süden von der vorhandenen Bebauung „Unterm Ried“ bzw. dem Bebauungsplan „Stockmannsfeld“ unter Einschluss der Teilflächen der Fl. Nr. 127/1 und 127/2,
im Westen von der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Bach“ mit deren östlicher Grenze unter Einschluss des Grundstücks mit der Flur Nr. 121 und 124.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: Schulweg 106/4 TF, 121, 124, 124/2 TF, 127/10 TF, 127/1 TF, 127/2 TF und 127/10 der Gemarkung Friesenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,65 ha auf.

2. Veranlassung

Es soll durch die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, wobei die ehemalige Hofstelle nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Dorf- bzw. Mischgebiet festgesetzt wird. Bei den beiden nordöstlichen Bauplätzen des bestehenden Bebauungsplanes „Stockmannsfeld“ soll die Baugrenze angepasst werden. Das Grundstück mit der Flur Nr. 124 mit der ehemaligen Hofstelle soll ebenso einbezogen werden wie der Schulweg mit der Flur Nr. 106/4 soweit dies für die Festsetzung eines Sichtdreieckes und für eine mögliche Korrektur des Straßenraumes vor dem Eingang des Kindergartens erforderlich wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Friesenried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche weitgehend, bis auf den östlichen Rand, dargestellt. Insofern wird die städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich seiner östlichen Begrenzung im Wege der Berichtigung angepasst. Die beiden Bauplätze 12 und 13 sowie der südliche Teil des Bauplatzes 11 sind bereits Bauland aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stockmannsfeld“.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird, bis auf die ehemalige Hofstelle Flur Nr. 124, Schulweg 1, derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Dies gilt auch für die beiden einbezogenen Teilflächen aus dem Bebauungsplan „Stockmannsfeld“ mit den Fl. Nr. 127/1 und 127/2, für die bereits Baurecht besteht. Hier müssen die überbaubaren Flächen geändert werden, weil sich ein anderer Grundstückszuschnitt ergibt.

Das Plangebiet grenzt im südöstlichen Rand an einen nach Osten ansteigenden Hang an, der mit Mischwald bestockt ist. Die Waldrandgrenze ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Waldabstände sind mit 35 bis 40 m für das Wohngebiet ausreichend eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Hinweis und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen.

4.2 Bodenverhältnisse

Das Gelände schließt planeben im Norden an die Schulstrasse und im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Nach Osten und insbesondere nach Südosten steigt das Gelände an. Für das Plangebiet wurde ein Höhenaufmass veranlasst. Das Ergebnis wurde in die Planung eingestellt.

Nach ca. 0,2 m Mutterboden folgen einige Dezimeter Kies mit bindigen Bestandteilen. Insofern kann von einem mittleren bis gutem Baugrund ausgegangen werden.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll ein neues Wohngebiet in zentraler ruhiger Lage in der Nähe von Kindergarten und Schule entwickelt werden. Die Gemeinde konnte das Grundstück erwerben. Damit kann die Gemeinde Ihre wohnungspolitische Aufgabe wahrnehmen und preiswerte Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Die Größenordnung liegt in einem Bereich, der durch die regionalplanerische Vorgabe der organischen Entwicklung voll und ganz Rechnung trägt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es handelt sich um eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche mit 11 neuen Bauplätzen. Das Gebiet wird von Norden über den „Schulweg“ und im Süden über die Straße „Am Riedberg“ erschlossen. Die zwei Bauplätze aus dem Bereich des Bebauungsplanes „Stockmannsfeld“ mit ihren Teilflächen aus der Fl. Nr. 127/1 und 127/2 müssen einbezogen werden, weil die bisher festgesetzte Baugrenze zu ändern ist. In der nordöstlichen Teilfläche des Bebauungsplanes „Stockmannsfeld“ sind drei Bauplätze mit jeweils eigenständiger durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen festgesetzt. Dadurch dass die Gemeinde die nördliche Teilfläche der Flur Nr. 127/10 erwerben konnte und diese Teilfläche mit dem nördlich angrenzenden neuen Plangebiet verbindet, ergibt sich für die südlich angrenzenden Teilflächen der Fl. Nr. 127/1 und 127/2 eine neue Grundstücksaufteilung und damit auch eine neue überbaubare Fläche. Gleichzeitig werden die Baumasken näher an die Straße „Am Riedberg“ gerückt, um die östlich ansteigende Hangzone möglichst nicht in Anspruch zu nehmen.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wird die ehemalige Hofstelle auf der Flur Nr. 124 einbezogen. Hierbei war darauf zu achten, dass die Verkehrserschließung nur mit einem kleinen Versatz einen Übergang in den „Wangerweg“ erhält, andererseits aber das vorgenannte Grundstück Fl. Nr. 124 aus erschließungstechnischer Sicht ein Eckgrundstück wird. Aus diesem Grunde wurde die Planstrasse so weit abgerückt, dass entlang der Ostgrenze der Fl. Nr. 124 ein bis zu 8,50 m breiter begrünter Erdwall mit ca. 1,50 m Höhe ausgebildet wird. Zusätzlich wird auf der Innenseite zu Fl. Nr. 124 ein Ein- und Ausfahrverbot angeordnet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß 4 BauNVO und im Bereich der vorgenannten ehemaligen Hofstelle ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO entstehen.

Bei der Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben. Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, weil hierfür kein Bedarf besteht und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind.

Entsprechend sollen im **Mischgebiet nach § 6 BauNVO** die hier nach Abs. 2 allgemein zulässigen vorgenannten Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO. Dieser Ausschluss soll auch für die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen möglichen Vergnügungsstätten gelten. Das bestehende und bebaute Grundstück mit der Fl. Nr. 124 soll durch die Planstraße und auch nicht durch den geplanten Fußweg nicht als Eckgrundstück in die Erschließung eingebunden werden. Aus diesem Grunde wurde zwischen dem vorgenannten Grundstück und den genannten Erschließungseinrichtungen eine Trennung durch eine öffentliche Grünfläche dergestalt vorgenommen, dass dies aus den Bedingungen des Erschließungsrechts ausgeschlossen werden kann. Diese Trennfläche ist öffentlich und erhält einen 1,50 m hohen Erdwall, der eine Anbindung von Osten an das Grundstück mit der Fl. Nr. unmöglich macht. Zur weiteren Sicherheit wurde ein „Ein- und Ausfahrtverbots - Planzeichen“ eingetragen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich im allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit 0,25 bei zwei Geschossen entschieden. Hier ist im WA-1 das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dies ergibt sich durch die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe. In Verbindung mit der Dachneigung und der maximalen Giebelbreite ist die Kubatur und die Höhenlage des Gebäudes und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt. Bei dem WA-2 Gebiet wird die Höhenfestlegung der Gebäude aus dem bestehenden Bebauungsplan „Stockmannsfeld“ übernommen. Hier soll es bei einer eingeschossigen Bebauung verbleiben, wobei das Dachgeschoss ausgebildet werden kann.

Im Bereich des Mischgebietes gilt die GRZ = 0,3 und die zweigeschossige Bauweise. Die weiteren Einzelheiten sind in der Satzung unter § 8 Ziffer 1 zu entnehmen.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Bei den beiden Teilflächen aus Fl.Nr. 127/1 und 127/2 werden die Festsetzungen aus dem Baugebiet „Stockmannsfeld“ weitgehend übernommen und die eingeschossige Bebauung, wobei das Dach ausgebaut werden kann. Um dies zu erreichen, wird die Giebelbreite auf max. 10,00 m und die Wandhöhe auf 5,50 m bzw. der Kniestock auf 1,50 m begrenzt.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Grundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können. Bei den vier Bauplätzen Nr. 10 und 13 entlang der östlichen Grenze soll der Topographie insofern Rechnung getragen werden, als diese Gebäude parallel zur Straße und damit parallel zum Hang gestellt werden sollen, wie dies auch für die beiden Bauplätze 12 und 13 im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt war. Dies begründet sich damit, dass bei einer Ost-West-Richtung das Gebäude zu weit in den ansteigenden Hang hineinragen würde. In den Hangbereich soll möglichst nicht eingegriffen werden.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO. Aufgrund der ab 1.1.2008 gültigen neuen Bayerischen Bauordnung wird die Bayerische Staatsministerum des Innern gemäß Art. 47 durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze im übrigen festsetzen.

5.6 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Alle Gebäude erhalten Satteldächer mit 18° bis 24° bzw. bei der niedrigeren Wandhöhe bzw. innerhalb des MI-Gebietes eine Dachneigung von 28° bis 36°. Für die Gestaltung der Dächer wird eine Anlage beigefügt.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Schulweg im Norden und über die Straße „Am Riedberg“ im Süden erschlossen. Die im Bebauungsplan „Stockmannsfeld“ vorbereitete Erschließungsstraße „Unterm Ried“, Fl. Nr. 127/9, erhält zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 127/12 und 127/13 nur einen Zufahrtsbereich für die beiden neuen Bauplätze 1 und 2 mit einer kleinen Aufweitung, die der Schneeablage dienen kann. Diese Zufahrt wird jedoch nach Norden durch einen 1,50 m breiten Fußweg mit der Planstraße verbunden. Die Erschließungsstraße „Unterm Ried“ mit begrenzter Länge erhält somit keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, wie dies auch bisher nicht möglich war.

Ein weiterer Fußweg wird in der nordöstlichen Ecke der Planstraße in Richtung Eingang Schule eingeplant. Der Schulweg ist einbezogen worden, um das Sichtdreieck sicherstellen zu können und um gegebenenfalls den Straßenraum vor dem Kindergarten in ein Gestaltungskonzept im Zuge der Erschließungsplanung einbinden zu können.

Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen dezentral zu entsorgen durch Versickerung bzw. mit Regenrückhalteschacht und Überlauf in den Regenwasserkanal. Es besteht Trennsystem.

Wild abfließendes Oberflächenwasser am Hangbereich:

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, dass jeder einzelne Bauherr dafür Sorge zu tragen hat, dass das „wild abfließende Wasser“ aus dem östlich ansteigenden Hangbereich zum „Schönen Berg“ schadlos innerhalb des eigenen Grundstücks zur Versickerung gebracht wird. Im Zuge der Erschließungsplanung wird für jedes Grundstück unmittelbar hinter der Straße ein Sickerschacht eingebaut, der den Überlauf aus einer solchen Sickerleitung

aufnehmen kann. Der Sickerschacht wiederum erhält einen Überlauf zum Regenwasserkanal, der im Straßenraum verlegt wird.

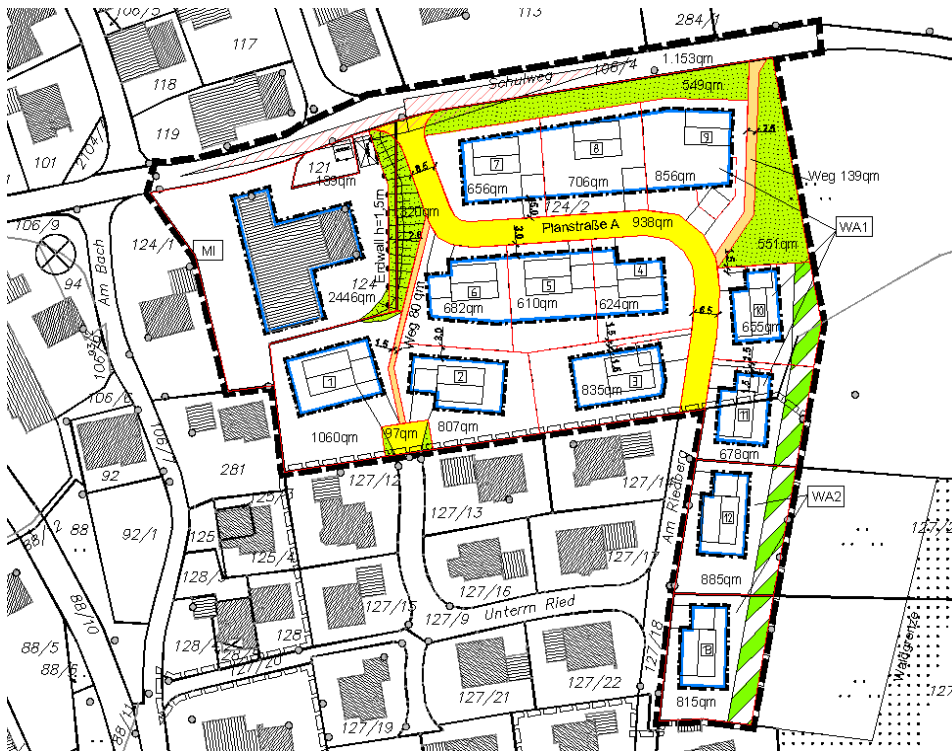
Es wird jeder Bauherr mit dem Kaufvertrag auf das oben beschriebene Anliegen hingewiesen, auch darauf, dass er bei der Errichtung seines Hauses dafür zu sorgen hat, dass z. B. wasserdichte Keller mit entsprechender Absicherung der Kellerlichtschächte, Kellertreppe u. dgl. eingebaut werden. Auf die Beachtung der DIN 1986 wird zusätzlich in der Satzung hingewiesen. Die unter Ziffer 6.2 und 8.2 der Begründung getroffenen Aussagen werden mit der Erschließungsplanung abgestimmt.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Vorh. Mischgebiet Fl. Nr. 124	2.446 m ²	
Fl. Nr. 121	<u>139 m²</u>	2.585 m ²
Geplante Bauplätze Nr. 1 bis 11, Durchschnittsgröße 715 m ²		8.169 m ²
Bauplätze im Gebiet „Stockmannsfeld“ Fl. Nr. 127/2 Nr. 12	885 m ²	
Fl. Nr. 127/1, Nr. 13	<u>815 m²</u>	1.700 m ²
Verkehrsfläche: Planstraße	938 m ²	
Stichweg „Unterm Ried“	97 m ²	
Fußweg nordöstlich	139 m ²	
Fußweg westlich	<u>80 m²</u>	1.254 m ²
Vorh. Schulweg		1.153 m ²
Grünflächen: Erdwall auf Fl. Nr. 124	124 m ²	
Erdwall östlich	<u>196 m²</u>	320 m ²
Grünfläche südlich Schulweg	549 m ²	
Grünfläche östlich am Fußweg	<u>551 m²</u>	<u>1.420 m²</u>
Gesamtfläche		16.601 m ²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von 1,66 ha auf. Einzelheiten siehe in der nachfolgenden Planskizze.



Lageplan mit den Flächenangaben, unmaßstäbliche Verkleinerung

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die ebenen Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt. Die Böden bestehen aus lehmigen Sandböden mit kiesigem Einschlag. In der Nordwestecke und in der Südostecke werden bebaute bzw. durch Bebauungsplan bereits mit Baurecht belegte Flächen einbezogen. Soweit das Plangebiet noch nicht bebaut ist zählt es zur Kulturlandschaft.

Östlich grenzt auf dem nach Osten ansteigenden Hang nach ca. 35 bis 40 m Mischwald an. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche oder sonstige Schutzflächen. Zusätzlich wurde bei der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle schutzwürdige Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind.

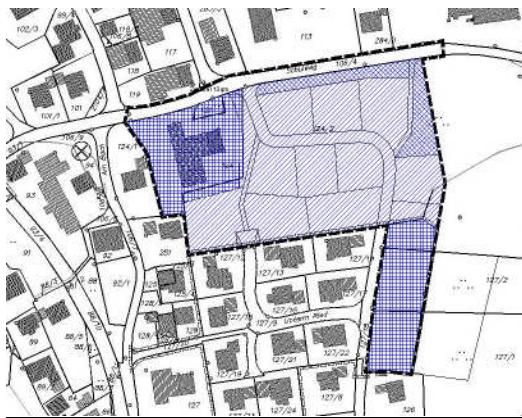
6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Bayerischen Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Planungsvoraussetzungen:

Es handelt sich um eine Innenbereichsfläche, die teilweise Flächen mit Baurecht einschließt. Im übrigen sollen Bauplätze für einheimischen Bedarf entstehen. Die Grünordnung wird in den Bebauungsplan integriert dargestellt.



Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- öffentliche Grünfläche im Norden und Osten, im Südosten private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden:

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

Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

Das Gelände ist nach Südosten leicht ansteigend, im südöstlichen Randbereich steigt das Gelände zum Waldbestand steiler an.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE / ha erwarten lässt. Bei den

Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Straße und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt.

Im Südosten kann es im Hangbereich zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Die Gemeinde macht hierzu durch einen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam. Jeder Bauherr hat danach selbst zu sorgen (Rigole, Drainage, Rückhalteschacht, wasserdichter Keller u. dgl.).

Schutzgut Luft / Klima:

Das Plangebiet schließt westlich, nördlich und südlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage auf einem ebenen Plateau des Salenwanger Grundes, bis das Gelände weiter östlich ansteigt. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Zur Einbindung in die Landschaft werden bei der Bebauung Höhenbeschränkungen und Ortsrandeingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Zum Schulweg entsteht eine öffentliche Grünfläche, die sich auf der Ostseite entlang eines Fußweges mit Baumpflanzungen fortsetzt.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen, möglichst im Bereich der Ortsrandeingrünung konzentrieren. Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 6, entnommen werden. Es ist eine 2-reihige Hecke mit 90 % Sträuchern und 10 % als Bäume zu pflanzen.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreis Ostallgäu mit Schreiben vom 13.06.08 vorgetragen:

- Für die ostseitige Ortsrandeingrünung ist eine dreireihige Feldgehölzhecke vorgesehen. In der Begründung unter Ziffer 6.2 wird erläutert, dass die Ortsrandeingrünung 5-6 m breit sein soll. Dies widerspricht sich, da eine 3-reihige Hecke in ausgewachsenem Zustand einen Bodenstandraum von mind. 9m in Anspruch nimmt, d. h. auf 5 m ist maximal eine 2-reihige Hecke möglich. Für eine effektive und ökologisch wirksame Ortsrandeingrünung ist allerdings eine 3-reihige Hecke durchaus sinnvoll bzw. erforderlich.
- Hierzu hat die Gemeinde am 30.06.2008 abgewogen:
Die Angaben in der Satzung, der Planzeichnung und in der Begründung werden insoweit aufeinander abgestimmt, als die Breite der Hecke auf 6 m festgesetzt wird, was einer 2-reihigen Hecke entspricht, um nach Außen den Mindestabstand von 4,00 m einhalten zu können. Diese Breite erscheint auch noch ausreichend zu sein, weil das Gelände nach Osten ansteigt und durch ein Waldstück begrenzt wird. An dieser Stelle der Ortslage wird das Baugebiet durch die äußere Situation bereits gut gegenüber der freien Landschaft abgedeckt. Im übrigen nimmt der gegenständliche Bebauungsplan die Ortsrandeingrünung des bestehenden Bebauungsplanes auf, der einen „Obstgarten“ und nördlich anschließend eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgeschrieben hatte. Dies wird nun auf 6 m verbreitert. Hingewiesen wird noch darauf, dass der nordöstliche Teil des Gebietes durch eine öffentliche Grünfläche mit einer Alleebaumreihe ergänzt wird.

Es gelten im übrigen die nachfolgend aufgeführten **Minimierungstatbestände**:

- Das Plangebiet wird nach Osten mit einer 6 m breiten privaten Grünfläche eingegrünt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m bepflanzt wird.
- Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandserhebung um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere; teilweise um bereits bebaute Ortslage.
- Der nördliche Teil des Plangebietes wird entlang des Schulweges und der nordöstliche Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der gesamten Fläche von ca. 1.360 m² wird extensives Grünland entstehen auf der Bäume gepflanzt werden sollen.

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 Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55, nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Für Dorf- und Mischgebiete tagsüber 60, nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A).

Hinweis:

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Im Plangebiet sind keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erkennen. Insofern werden auch keine besonderen Festsetzungen getroffen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. 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. Weitere Einzelheiten siehe Hinweise und Empfehlungen der Satzung, Ziffer 7.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über den Schulweg und über die Straße „Am Riedberg“ erschlossen. Im westlichen Bereich wird zwischen der Planstraße und der Straße

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Friesenried. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die Kanalisation mit Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigung gesichert.

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

Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41 b BayWG bei der jeweiligen Gemeinde. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, soll das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden – Überlauf in den Regenwasserkanal ist möglich.

Im östlichen Bereich ist mit Hangwasser zu rechnen. Hier sind die jeweiligen Bauherren selbst für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers verantwortlich; es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch Erweiterung des LEW 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe Merkblatt Anlage 2.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 30.06.2008

Gemeinde Friesenried,

Gerhard Abt,
Stadtplaner

W. Gerum
1. Bürgermeister