

---

# STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

---

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

für das Gebiet zwischen der Straße „Am Illerdamm“ und  
der Gemarkungsgrenze nach Ofterschwang

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

**ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 2. ÄNDERUNG SIND  
FARBBLICH MARKIERT**

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Fassung vom 17.06.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21065

Bearbeitung: Markus Seitz

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Bedingte Festsetzung .....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
§ 5 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
§ 6 Stellplätze .....	6
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 8 Versorgungsanlagen .....	8
§ 9 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen .....	8
§ 10 Entwässerung .....	8
§ 11 Bodenschutz und Grünordnung .....	8
§ 12 Immissionsschutz .....	10
§ 13 InKraftTreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Baum- und Strauchpflanzungen - Pflanzliste .....	13
2. Niederschlagswasser .....	14
3. Grundwasser .....	14
4. Wildabfließendes Wasser .....	14
5. Altlasten .....	15
6. Bodendenkmäler .....	15
7. Abwehrender Brandschutz .....	16
8. Landwirtschaftliche Immissionen .....	16

## PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung - folgende

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20** für das Gebiet zwischen der Straße „Am Illerdamm“ und der Gemarkungsgrenze nach Ofterschwang

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 17.06.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.06.2021 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 500 in der Fassung vom 17.06.2021
- Festsetzungen durch Planzeichen (A1)
- Hinweise durch Planzeichen (A2)
- Verfahrensvermerken (A3)

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.06.2021 mit:

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 17.06.2021

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 BEDINGTE FESTSETZUNG

---

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude WA1 und WA2 ist erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzeinrichtungen (vgl. § 12 (2) dieser Satzung) errichtet worden sind.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1. Die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - d) Anlagen für Verwaltungen,
  - e) Gartenbaubetriebe,
  - f) Tankstellen.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **(1) Grundflächenzahl**

gem. § 19 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig (GRZ max. 0,3).

- Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

## (2) Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 BauNVO

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Wandhöhe (traufseitig): ~~max. 4,50 m~~ mind. 5,50 - max. 6,00 m

Gesamthöhe: max. 8,50 m

## (3) Anzahl der Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, ~~wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.~~

## (4) Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

- Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Die OK RFB des Erdgeschosses darf maximal +/- 0,25 m von der OK Fahrbahndecke der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße abweichen.
- Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## § 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o).
- Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

- Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

2. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Absatz 7 BayBO finden keine Anwendung, d.h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen der Garagen sind die festgesetzten Bauräume maßgeblich.

Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## § 6 STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen in der jeweils gültigen Fassung.

## § 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### (1) Dächer

1. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 35° zulässig.
2. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°- 25° sowie begrünte Flach- oder Pultdächer zulässig.
3. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
4. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
5. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z.B. Photovoltaikanlagen und Solarthermie, ist zulässig. Das Aufständern genannter Anlagen ist unzulässig. (siehe auch § 7 (5))

### (2) Dachaufbauten

- ~~1. Dachaufbauten sind unzulässig, ab einer Dachneigung von 26° zulässig.~~

2. ~~Im WA 1 sind Dachaufbauten nach Osten, Süden und Westen zulässig. Nach Norden dürfen Dachaufbauten nur errichtet werden, sofern die aktiven Schallschutzmaßnahmen gem. § 11 Abs. 1 der Textlichen Festsetzungen eine Höhe von 3,5 m aufweisen.~~
3. ~~Im WA 2 sind Dachaufbauten nach Osten, Süden und Südwesten zulässig; nach Norden und Nordwesten dürfen Dachaufbauten nur errichtet werden, sofern die aktiven Schallschutzmaßnahmen gem. § 11 Abs. 1 der Textlichen Festsetzungen eine Höhe von 3,5 m aufweisen.~~
4. ~~Die gesamte Länge der Dachgauben darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.~~
5. ~~Je Gaube darf eine maximale Länge von 3,0 m nicht überschritten werden und sie müssen mind. 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der Abstand untereinander muss mind. 1,0 m betragen.~~
6. ~~Der First der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.~~
7. ~~Es sind nur Giebel- oder SchlepPGAuben und nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Zwerchgiebel sind nicht zulässig.~~

### (3) Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist aus dem roten oder braunen Farbspektrum zu wählen. Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Dachbegrünungen sind zulässig.

### (4) Außenwände

1. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder aus Holzflächen vorzusehen. Für Teilflächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.
2. Grelle Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

### (5) Solaranlagen

Werden Photovoltaik- und Solaranlagen am Gebäude (Dach oder Fassade) errichtet, so hat deren Neigung dieselbe Neigung der Dachflächen bzw. Fassadenflächen zu betragen.

### (6) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum eine Höhe von max. 1,2 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendrahteneinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

2. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.
3. Nicht zulässig sind Gabionen, Mattenzäune, Jägerzäune, Palisadenzäune und Betoneinfriedungen sowie Einfriedungen aus Kunststoff.

## **§ 8 VERSORGUNGSANLAGEN**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## **§ 9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung der Baukörper, der Erschließung und der Errichtung von Freisitzen und Terrassen an das natürliche Gelände zugelassen.
- (2) Diese dürfen max. +/- 0,25 m zur festgesetzten Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) betragen. (s. § 2 Abs. 3)

## **§ 10 ENTWÄSSERUNG**

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Sonthofen ist anzuwenden.

## **§ 11 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

### **(1) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

1. Private Erschließungsflächen sowie Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä., zu befestigen.
2. Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, auch auf diesen zu versickern.
3. Ist aufgrund der Bodengeologie eine Versickerung nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zurückzuhalten (z.B. durch Zisternen).



4. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

## **(2) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

1. Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur standortgerechte Gehölzarten zulässig. Es werden Pflanzarten gem. Pflanzliste (Ziffer 1 der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen) empfohlen.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
3. Auf den Wohnbauflächen ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der II. oder III. Ordnung gemäß der Pflanzliste (Ziffer 1, Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen können angerechnet werden.
4. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

## **(3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Laubbäume II. oder III. Ordnung sowie Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Ziffer 1 der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen) zu pflanzen. Zudem sind Sträucher gem. Pflanzliste (Ziffer 1 der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen.
2. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen.
3. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.
4. Die restliche, nicht bepflanzte Fläche ist als Rasen anzusäen oder mit Stauden und bodendeckenden Gehölzen gärtnerisch anzulegen.
5. Verschiebungen der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.
6. Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.
7. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

#### **(4) Erhalt von Gehölzen**

1. Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

#### **(5) Pflegemaßnahmen**

1. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

#### **(6) Rodung von Gehölzen**

Die Abholzung von Bäumen und Gehölzen darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen; also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.

### **§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### **(1) Aktive Schallschutzmaßnahmen**

1. Das in der Planzeichnung eingetragene Neben-/Garagengebäude mit der Bezeichnung „Ga“ muss eine Firsthöhe von mind. 3,0 m aufweisen und ist nach Norden schallabsorbierend auszuführen.
2. Die zwischen dem Garagen- und dem Neben-/Garagengebäude befindliche Schallschutzwand ist in einer Mindesthöhe von 3,0 m auszuführen. Die Schallschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> besitzen und ist schalldicht auszuführen.

#### **(2) Passive Schallschutzmaßnahmen für das WA 1**

1. Alle schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, November 1989 (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) sind möglichst an die Süd- und Ostfassade zu orientieren.

2. Im Erdgeschoss dürfen keine Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen ausschließlich zur Westfassade hin orientiert werden. Sämtliche Aufenthaltsräume, welche nach Westen orientiert sind, müssen Lüftungsöffnungen nach Süden, Norden oder Osten besitzen. Sofern Fenster von Aufenthaltsräumen im Westen zur Belichtung errichtet werden, stellen diese keine Immissionsorte nach TA Lärm dar.
3. Im Obergeschoss dürfen keine Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen ausschließlich zur West- oder Nordfassade hin orientiert werden. Sämtliche Aufenthaltsräume, welche nach Westen und nach Norden orientiert sind, müssen Lüftungsöffnungen nach Süden oder Osten besitzen. Sofern Fenster von Aufenthaltsräumen im Westen oder Norden zur Belichtung errichtet werden, stellen diese keine Immissionsorte nach TA Lärm dar.

### **(3) Passive Schallschutzmaßnahmen für das WA 1**

1. Im Obergeschoss sind alle schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, November 1989 (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) möglichst an die Südwest-, Süd- und Ostfassade zu orientieren.
2. Im Obergeschoss dürfen keine Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen ausschließlich zur Nord- oder Nordwestfassade hin orientiert werden. Notwendige Lüftungseinrichtungen nach Südwesten, Süden oder Osten müssen vorhanden sein. Sofern Fenster von Aufenthaltsräumen im Norden oder Nordwesten zur Belichtung errichtet werden, stellen diese keine Immissionsorte nach TA Lärm dar.

### **(4) Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

### § 13 INKRAFTTRETEN

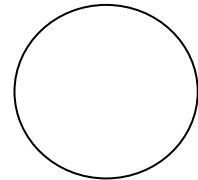
---

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 und der vorangegangenen Änderungen in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung vollständig ersetzt.

Ausgefertigt  
Sonthofen, den ... ..

.....  
Christian Wilhelm  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN - PFLANZLISTE

---

#### 1.1 Bäume II. Ordnung

Pflanzqualität mind.: StU 18/20

Arten wie:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### 1.2 Bäume III. Ordnung

Pflanzqualität mind.: StU 18/20

Arten wie:

- *Pyrus calleryana* in Sorten
- *Malus* in Sorten
- *Prunus* in Sorten
- *Crataegus lavalleyi* 'Carrierei'
- *Acer campestre* 'Elsrijk'

#### 1.3 Sträucher

Pflanzqualität mind.: 3xv., 80-100

Arten wie:

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Comus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Deutzia* in Arten und Sorten (Deutzie)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Philadelphus coronarius* (Bauernjasmin)
- *Rosa* in Arten und Sorten (Strauchrosen)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Spiraea* in Arten u. Sorten (Spierstrauch)
- *Syringa* in Arten und Sorten (Flieder)
- *Viburnum* i.S. (Schneeball)

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

- 2.1 Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.
- 2.2 Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.
- 2.3 Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

## 3. GRUNDWASSER

---

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist in seiner Stellungnahme vom 07.08.2019 (im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes) auf den möglichen hohen Grundwasserstand hin.

## 4. WILDABFLIESENDES WASSER

---

- 4.1 Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild über das Gelände abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.
- 4.2 Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

- 4.3 Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

## 5. **ALTLASTEN**

---

- 5.1 Altlasten bzw. Altablagerungen sind, wie auch in den Planunterlagen ausgeführt, bisher nicht bekannt bzw. noch nicht erkundet.
- 5.2 Bei Erdarbeiten können aber immer Altlasten auftreten.
- 5.3 Sollten im überplanten Bereich bei Erdarbeiten Altlasten auftreten, so ist unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.
- 5.4 Hierzu ist ein für Altlasten zertifizierter Sachverständiger einzuschalten.

## 6. **BODENDENKMÄLER**

---

### 6.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### 6.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

6.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle München) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

---

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

## 8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

---

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren (beispielsweise durch organische Dünger, Weidegang von Rindern mit regionaltypischen Schellen oder Glocken und Großmaschineneinsatz), nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.