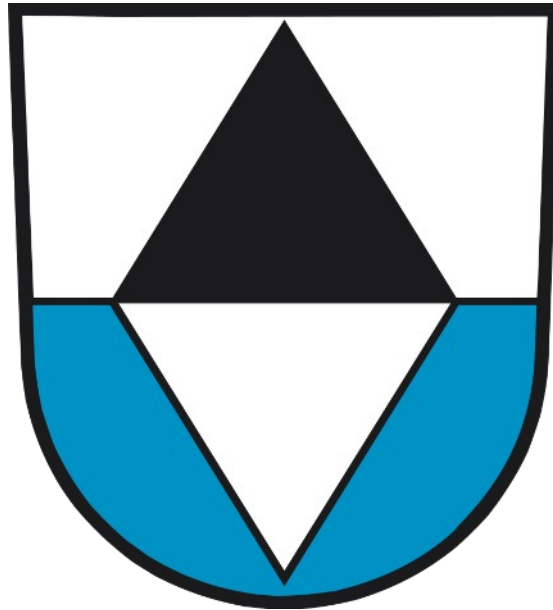


Markt Pfaffenhausen
Landkreis Unterallgäu
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan „Südlich der Schule“

Entwurf

i.d.F. vom 06.08.2024

Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung
- Pflege- und Entwicklungsplan
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

Auftraggeber:	
Markt Pfaffenhausen Hauptstraße 34 87772 Pfaffenhausen	Tel: 08265.9698.24 E-Mail: pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Email: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation:	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung des Marktes Pfaffenhausen für den Bebauungsplan „Südlich der Schule“, mit integriertem Grünordnungsplan

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Pfaffenhausen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße, südlich der Dreifachturnhalle der Volksschule.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 573, 573/2, 573/7 und 573/8, alle Gemarkung Pfaffenhausen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,68 ha.

Dem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen von einem Umfang von ca. 1 ha auf den Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn 459, 459/1, 462 und 463, alle Gemarkung Weilbach, zugeordnet.

Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teil als allgemeines Wohngebiet WA, gemäß § 4 BauNVO, unterteilt in die Teilgebiete WA-1, WA-2 und WA-3, teils als Mischgebiet MI, gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

3.2 Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt:

3.2.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.

3.2.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3.3 Für den Teilbereich des Mischgebiets gilt:

3.3.1 Ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB genannten Vergnügungsstätten.

3.3.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3.3 Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren sind nicht zulässig.

Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

4.2 Es sind für Wohngebäude mindestens zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

4.3 Die Wandhöhe für Wohngebäude beträgt mindestens 4,00 m.

4.3.1 Es gilt WA: GRZ = 0,35 MI: GRZ = 0,6

4.3.2 Es gilt im WA-1 für Einzelhäuser und im WA-3 eine GFZ von 0,7.

4.3.3 Es gilt im WA-1 für Doppelhäuser und im WA-2 eine GFZ von 1,0.

4.3.4 Es gilt im MI eine GFZ von 1,2.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im WA-1 und WA-2 sowie im MI gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Teilgebiet WA-3 gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO..

5.2 Einzelhäuser sind zulässig. Im WA-1 und MI sind auch Doppelhäuser zulässig.

5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Überschreitungen (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden.

Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

5.4 Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein, im WA-3 mindestens 340 m², bei einer Doppelhaushälfte (WA-1) mindestens 250 m².

5.5 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder durch die rote Strichlinie nach 15.3 PlanZV umfassten überbaubaren Fläche errichtet werden. Diese müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 6,00 m bei senkrechter Zufahrt und einen seitlichen Abstand von min. 1 m einhalten.

6.2 Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern und müssen einen seitlichen Abstand von min. 1 m zu Verkehrsflächen einhalten.

6.2.1 Im WA sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hinterkante Straße und Haus- bzw. Garagenfront) unzulässig. Zu Grundstücksgrenzen müssen diese mindestens 3 m Abstand halten. Deren maximale Höhe beträgt 3,50 m.

6.3 Die OK FFB Garage darf nicht höher sein als die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zuzüglich 0,40 m. Die maximale Firsthöhe von Grenzgaragen beträgt 5 m.

6.4 Für Garagen und Nebenanlagen sind Sattel-, Walm-, Pult- oder auch Flachdächer zulässig. Flache Dächer (0° - 15° Dachneigung) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und Solarenergieanlagen - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

6.5 Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze sind einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Die maximale Firsthöhe von Grenzgaragen beträgt 5 m.

6.6 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Garage nachzuweisen.

6.7 Für die Anzahl der erforderlich nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhausen.

6.8 Im Übrigen sind Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend der vom Markt Pfaffenhausen erlassenen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Großflächige (über 5 m²) Steinlegungen, die keine Verkehrsflächen sind, oder Bedeckungen mit Vlies sind unzulässig.

Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.

7.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß der nachfolgenden Pflanzliste oder zwei Obstbäume (heimische Arten) zu pflanzen. Zu Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

- 7.3 Am Südrand des Geltungsbereiches sind Grünflächen mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Flächen sind gemäß Planzeichnung mit Gehölzen der Pflanzliste als freie Hecke aus Sträuchern (min. 2 Sträucher je Laufmeter) zu gestalten und mit Bäumen der Pflanzliste zu überstellen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- 7.4 Entlang der Planstraßen sind Pflanzstandorte für das Pflanzen von Bäumen in der Planzeichnung dargestellt. An den Standorten besteht Pflanzbindung, es kann jedoch um bis zu 3 m von den festgesetzten Standorten abgewichen werden.
- 7.5 Die Pflanzbindung für diese Straßenbegleitbäume darf im MI im Bereich zwischen Hausfront und öffentlicher Verkehrsfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück vom Pflanzort nach Planzeichnung abweichen.
- 7.6 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. *Hinweis:* Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.7 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Pflanzliste:

Bäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 xv mB, 14-16 cm

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn* (1. Wuchsklasse)
- Carpinus betulus - Hainbuche *
- Fagus sylvatica - Rot-Buche*
- Prunus avium - Vogelkirsche*
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Pyrus calleryana - „Chanticleer“ / Chinesische Birne
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Tilia cordata - Winter-Linde* (1. Wuchsklasse)

Obstbäume (heimische Arten)

Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 2 xv mB, StU 12-14 cm

- Äpfel** Berner Rosenapfel
- Klarapfel
- James Grieve
- Glockenapfel
- Birnen:** Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Kirsche:** Hedelfinger
- Zwetschge** Wangenheims Früh

Sträucher,

Mindestqualität: 2 x v. H. 60–100 cm

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von heimischen Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind Arten, die aus Gründen der Klimaanpassung erforderlich werden.

7.8 Eingriff und Kompensation:

- 7.8.1 Mischgebiet: Kategorie I, Eingriff Typ A, Kompensationsfaktor 0,5
- Allgemeines Wohngebiet: Kategorie I, Eingriff Typ B, Kompensationsfaktor 0,4
- Kompensationsbedarf: $3.200 \text{ m}^2 \times 0,5 + 21.200 \text{ m}^2 \times 0,4 = 10.080 \text{ m}^2$

7.8.2 Die Maßnahmen werden auf den externen Flächen Fl.Nr.n 459, 459/1, 462 und 463, alle Teilflächen, alle Gemarkung Weilbach erbracht. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gem. Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Seigen und einzelnen Großgehölzen im Uferbereich.

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

8.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. FH	Dachneigung, Dachform	Geschosszahl
WA-1	6,4 m	8,90 m	15° - 24° DN, SD	II-III
WA-1, *D	6,6 m	10,50 m	20° - 45° DN, SD	II-III

WA-2	5,8 m	9,10 m	25° - 45° DN, SD	II-III
WA-2 altern.	6,4 m	8,90 m	15° - 24° DN, SD	II-III
WA-3	6,4 m	8,90 m	18° DN, SD	II-III
MI	8,0 m	11,50 m	15° - 35° DN, SD	II-III

Erklärungen:

*D = nur bei Doppelhäusern

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut;

Firsthöhe (FH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) bis zur Oberkante Dachfirst;

DN= Dachneigung

SD = Satteldach, mit beiderseits gleicher Dachneigung

II-III = Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier: (mindestens) zwei und (maximal) drei

8.2 Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei allen Grundstücken maximal 0,40 m über der Oberkante der Fahrbahnbegrenzung (= Hinterkante Straße) des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnitts im Eingangsbereich liegen.

MI: mit Bezug auf Mindelbergstraße

WA: mit Bezug auf die Planstraße

Ausnahme: Bei den Bauten auf 573/7 und 573/8 kann auch die Rathausstraße als Bezug zugelassen werden

8.3 Dachgestaltung

8.3.1 Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachseiten sind symmetrisch, also gleichschenkelig mit mittigem First und ohne Versprung, auszubilden. Abschleppungen über Garagen oder am Hauptgebäude errichtete Nebenanlagen sind zulässig.

8.3.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Dachaufbauten, wie Widerkehr, Zwerchgiebel und Giebelgauben, sind nur ab Dachneigungen von 31° und mehr zulässig. Direkt an der Mindelbergstraße sind Dachaufbauten auf der dieser Straße zugewandten Seite unzulässig. Je Dacheinheit ist nur eine dieser Typen zulässig. Die Dachneigung der Aufbauten darf um maximal 4° von der des Hauptgebäudes abweichen. Die Dachaufbauten dürfen je Seite nicht breiter als die halbe Länge des Gebäudeteils sein und müssen min. 1,50 m von der Giebelseite zurückweichen. Der First der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

8.3.3 Farben für die Dachdeckung:

Die Dacheindeckung hat einheitlich und mit kleinteiligen Dachplatten in naturziegelroter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben zu erfolgen. Grelle Töne sind nicht zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.3.4 Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und zur Brauchwassernutzung bereitzustellen. Hierfür sind mindestens 4 m³ Auffangvolumen je Baugrundstück vorzusehen. Der Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist ausgeschlossen.

Ausnahme (§ 31 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB): In begründeten Einzelfällen (Nachweis, dass die Bewältigung technisch nicht auf dem eigenen Grundstück realisierbar ist) kann die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal zugelassen werden.

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

8.3.6 Für gewerbliche Gebäude sind auf mindestens 30 % der Dachflächen Solarenergieanlagen vorgeschrieben.

8.4 Fassaden:

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

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.5 Balkone sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
- 8.6 Erker, Dachterrassen und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.6.1 Innerhalb der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Umgrenzung sind auch erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude zulässig. Für erdgeschossige Anbauten in diesen Bereichen ist auch ein Flachdach oder Terrassennutzung zulässig.
- 8.7 Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Baugruben Grundwasser aufgeschlossen wird, ist vor den Aushubarbeiten bei den Wasserrechtsbehörden eine Maßnahmenabstimmung vorzunehmen und ggf. eine Erlaubnis einzuholen.
- 8.8 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung:
Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf 13,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte, erdgeschossige Nebengebäude und Wintergärten werden hier nicht mit einbezogen.
Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,10 – 1,10 m.
Für Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand.
Es sind maximal drei (überirdische) Geschosse zulässig.
- 8.8.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
Im WA-1 und WA-2 sowie im MI gilt für Einzelhäuser: Die Traufseite muss min. 15 % länger sein als die Giebelseite. Der First darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 8.8.2 Bei aneinanderggebauten Garagen und bei Doppelhäusern sind Fassadengestaltung, Dachform- und -neigung einander anzupassen.
- 8.9 Es gelten die Bestimmungen für Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m begrenzt; es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,30 m Höhe und nicht durchlaufend zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, Kunststoffzäune und Gabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).
- 9.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück auf höchstens 5,50 m Breite (Hinterkante Straße) versiegelt sein und bis zu einer Tiefe von 6,00 m nicht eingefriedet werden. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.
- 9.3 Stellplätze sind wassergebunden oder mit fugenbildendem Pflaster herzustellen.
Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kiesdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur in dem zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Maß zulässig oder nur insoweit, als dies für die Andienung an eine betrieblich erforderliche Rampe von bis max. 1,25 m. Abgrabungen zum Zweck der auch nur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Das Gelände darf nicht über das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeschüttet werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen (max. 1:3) innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist dann in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.
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.

§ 10 Immissionsschutz

- 10.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu dem nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

- 10.2 Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung wurden durch Planzeichen Bereiche definiert, in denen Wohnnutzung unzulässig ist, solange Regelbetrieb nach 22:00 Uhr in der Sporthalle stattfindet.
- 10.2.1 Im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für Schall (Isophonenbereich > 55 dB(A)) sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn z.B. durch architektonische Selbsthilfe oder technische Maßnahmen nachgewiesen ist, dass in Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Kinderzimmer, Ruheräume, etc.) tags und nachts gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.
- 10.2.2 Wohnnutzung innerhalb der blau schraffierten Flächen kann dennoch zugelassen werden, sofern ein Nachweis erfolgt, dass durch bauliche (Loggien, durchgehende Laubengangschließung, Prallscheibe, etc.) oder organisatorische Maßnahmen (z.B. Raumanordnung und architektonische Selbsthilfe) gesunde Wohnverhältnisse auch nachts sichergestellt sind bzw. keine schutzbedürftigen Räume mit notwendiger Lüftung an den nach Norden ausgerichteten, exponierten Fassadenteilen liegen.

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 11.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.
- 11.3 Werbeanlagen sind als Werbeschild nur an Hauswänden am Ort der Leistung zulässig. Im WA gilt: je Beworbenem ist nur ein Schild mit max. 30 cm x 40 cm zulässig.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden

12.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

12.3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

12.4 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

12.5 Hinweis der Kreisbrandschutzstelle Mindelheim:

Nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen (siehe Anlage). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. (Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen:

https://www.lfv-bayern.de/media/filer_public/13/ab/13ab93e5-8381-41b9-bb26-e3d126ef5c96/27-fachinformation_loeschwasser_hydranten_2013.pdf

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Südlich der Schule“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfaffenhausen, den

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 18.010.1/F vom 30.09.2018, erstellt von Hr. Dipl.-Ing. (FH) Karl Fischer, Tecum GmbH, Heisinger Str. 12, 87437 Kempten
- Geo- und Umwelttechnischer Bericht, Proj.-Nr. 231196-BE00141 vom 24.05.2024, erstellt durch Dr. habil. Sven Grashey-Jansen von test2safe AG, Buchloe
- Pflege- und Entwicklungsplan für die Kompensationsflächen Fl.Nr.n 459, 459/1, 462, 463 (alle Teilflächen), alle Gemarkung Weilbach, erstellt vom Landschaftsarchitekten und Landschaftsökologen Helmut Rösler, Dipl.-Ing. (Univ), Schmiechen, Stand vom 17.07.2024

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pfaffenhausen zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße, südlich der Dreifachturnhalle der Volksschule.

Das Plangebiet umfasst Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 573, 573/2, 573/7 und 573/8, alle Gemarkung Pfaffenhausen. Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Markt Pfaffenhausen braucht dringend ein neues Baugebiet, um den dringenden und kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen decken zu können.

Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen.

2.1 Verfahrenshistorie

Ursprünglich erfolgte Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Aufstellungsbeschluss am 17.12.2019). Im Verfahrensverlauf wurde die Konformität mit Europarecht für derartige Aufstellungsverfahren verneint, weshalb der Markt sich dazu entschlossen hat, einen Bebauungsplan nach Regelverfahren aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren „Mindelbergstraße – südlich der Schule“ (Vorentwurfsstand) mit paralleler Änderung des FNP und das Verfahren zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet südlich der Schule“ (Entwurfsstand) wurden zur gegenständlichen Planung zusammengelegt und in einem gemeinsamen Entwurf zur Bauleitplanung „Südlich der Schule“ weitergeführt.



Abbildung 2: Entwurf zum WA vom 04.07.2023, unmaßstäblich, gedreht



Abbildung 3: Vorentwurf zum MI vom 04.07.2023, unmaßstäblich, genordet

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2023 – und im Regionalplan der Region Donau-Iller (15) dargelegt. Der Regionalplan liegt noch nicht in einer abschließenden Fassung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller vor. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist der Entwurf zur 2. Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022 aktuell. Das Gebiet liegt nicht auf Höhenrücken oder in markanten Hanglagen. Daher sind aus dem Entwurf insbesondere die Ziele (Z) B III 1 (6) und (8) zu beachten. Durch die organische Arrondierung der Ortslage (siehe RP 15, Begründung zu Z (6)) und durch die vorgesehene Eingrünung der in der Höhenentwicklung zurückhaltend gestalteten Wohnbauten zur Landschaft (siehe RP 15, Begründung zu Z (8)) hin wird diesen Zielen jeweils Rechnung getragen. Nach B III ist der Markt nicht auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Das Kleinzentrum Pfaffenhausen liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum im Unterallgäu. Für den Markt Pfaffenhausen liegt eine Siedlungsdarstellung vor.

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Innerörtliche Flächen sind, wie bereits mit den Fachbehörden beim Landratsamt geklärt, kurzfristig nicht aktivierbar. Die entlastende Wirkung des Siedlungsdruckes für Wohnbau auf die umliegenden, höher-rangigen Zentren wird wegen der angespannten Wohnbausituation positiv gesehen und ist erforderlich. Der Bebauungsplan trifft des Weiteren Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Pfaffenhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die geplanten Flächen sind bisher als Gemeinbedarfsflächen südlich von Flächen eines Schulsporth- bzw. Verkehrsübungsplatzes dargestellt. Der Bereich der geplanten Wohn- bzw. Mischbebauung ist als Vorbehaltsfläche Gemeinbedarf dargestellt. Damit entspricht der Flächennutzungsplan nicht der beabsichtigten Ausweisung.

In der Umgebung liegen weitere Flächendarstellungen von Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Kindererziehungseinrichtungen) vor. Die Ortslage von Pfaffenhausen ist im Süden im Übrigen von Wohnbauflächendarstellungen geprägt. Vereinzelt liegen Bereiche mit gemischten Nutzungen vor. Die Gewerbeflächendarstellung für den Steinmetzbetrieb liegt städtebaulich ungünstig unmittelbar an Wohnbauflächendarstellungen. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird daher der Flächennutzungsplan geändert (siehe § 8 Abs. 3 BauGB).



Abbildung 4: Ausschnitt FNP des Marktes Pfaffenhausen mit Lage der Bauleitplanung „Südlich der Schule“, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage von Pfaffenhausen. Das Plangebiet wird, abgesehen von der nördlichen Straße mit Parkplätzen, derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Flächen liegen südlich der Dreifachturnhalle mit Schulsport-Freianlage (Rasenspielfeld, Hartplatz, 100 m-Laufbahn), gefolgt von Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Östlich der Volksschule“. Die Stichstraße von der Mindelbergstraße zur Turnhalle ist befestigt und sieht Parkplätze an ihrer Nordseite vor.

Östlich der Mindelbergstraße befindet sich der Steinmetzbetrieb „Schlögel Natursteinwerk“ (ohne Bebauungsplan). Dahinter liegt die Wohnbebauung (WA) des Bebauungsplanes „Steinefurth“.

Westlich schließen zwei Wohnhäuser an; jenseits der Rathausstraße sind weitere Wohnbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus Süd“.

In einem Abstand von über 150 m südlich ist der Fußballplatz des TSV Pfaffenhausen. Teil der Nutzung sind hier auch ein Trainingsplatz, das Vereinsheim und ein kleiner Parkplatz.

Die Wohnbebauung der Umgebung besteht vorwiegend aus Häusern mit Satteldächern, die im Südwesten in roten Tönen, und im Nordosten oft anthrazifarbene eingedeckt sind. Es herrschen Satteldachbauten vor, wobei am Oberfeldweg zwei quadratische Walmdachbauten dies durchbrechen. Die Dächer sind teils mit Quergiebeln (meist angesetzte Garagen), vereinzelt mit stehenden Gauben versehen. Auf den privaten Wohnbauten sind nur zu ca. 10 % Solaranlagen angebracht, die allesamt an die Dachneigung angepasst sind.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotop. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine hier gegenständlichen Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Das Plangebiet weist ein weiches Geländere Relief mit Höhen von ca. 566 m üNN im Westen bis 562 m üNN im Osten auf.

Für das Gebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Teil der Ergebnislage ist auch, dass der Grundwasserflurabstand mit weniger als 5 m niedrig ausfallen kann. Der höchste anzunehmende Bemessungswasserstand wird mit ca. 3 m unter Geländeroberkante angegeben.

4.2 Planungsalternativen

Der Markt Pfaffenhausen hat die gegenständliche Fläche ausgewählt, da im Innenbereich nicht ausreichend Flächen für die Entwicklung zur Verfügung stehen. Der Markt ist bemüht, nicht genutztes Potential im Innenbereich zu aktivieren und betreibt dies als langfristiges Vorhaben. Da jedoch auch kurzfristig Bauplätze für Wohnungsbau benötigt werden, hat sich der Markt entschieden, auf diesem Flächenstück die Entwicklung zusätzlich zur ständig betriebenen, aber langsamer verlaufenden Aktivierung der sonstigen Innenbereichspotentiale vorzunehmen. Mit den ca. 30-35 Bauplätzen können bei ortstypischer Bebauungsweise mehr als 40 neue Haushalte in Pfaffenhausen untergebracht werden. Legt man verdichtete Verteilungen zugrunde (Gebäudeverteilung: 40 % mit 1 WE, 40 % mit 2 WE, 10 % Mehrgeschosswohnungsbau), könnte der Bedarf bereits mit ca. 1,8 ha gedeckt werden.

5. Planung

Die im westlichen Teil vorgesehene Wohnnutzung wird mit einem gemischt genutzten Bereich zum östlich gelegenen Steinmetzbetrieb hin abgestuft. Es liegen bereits länger Interessensbekundungen für einige Baugrundstücke durch Gewerbetreibende mit nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen vor. Auch ohne diese sieht der Markt perspektivisch die Möglichkeit im östlichen Teilbereich geeignete gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Für Angestellte neu anzusiedelnder Betriebe stünden dann in direkter Nachbarschaft auch Wohnungen zur Verfügung.

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Mindelbergstraße an das örtliche Verkehrsnetz und die nördlich gelegene Hauptstraße / Mindelheimer Straße zur B 16. Zur Rathausstraße und zur Mindelbergstraße hin wird jeweils ein Straßenstich geführt. Um die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen bzw. Garagen in der Gebietsmitte von Nordosten aus zu gewährleisten wurde die Anfahrt dieser Grundstücke mit einer Stichstraße mit PKW-Wendehammer, die auf Anliegerverkehr beschränkt werden soll, vorgesehen.

Auf den privaten Grünflächen ist, insbesondere bei Pflanzungen und Einfriedungen, auf die Abstände zu Grundstücksgrenzen zu achten. Die störungsfreie Verrichtung des Winterdienstes und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer soll nicht beeinträchtigt werden.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers muss der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Nach der Bodenuntersuchung ist insgesamt mit einer ausreichenden Versickerungseigenschaft des Untergrundes zu rechnen. Entsprechend müssen alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden.

Zur Entlastung der Wasserversorgung der Gemeinde und zur Verbesserung des Wasserhaushalts im Gebiet wird das Auffangen von Dachflächenwasser vorgeschrieben und zur Brauchwassernutzung empfohlen. Mit überschüssigem, nicht versickerbarem Oberflächenwasser muss normenkonform umgegangen werden. Der Kanal der Gemeinde wird im Trennsystem für das Plangebiet erweitert. Nach geotechnischer Untersuchung ist die Versickerungsfähigkeit der Untergrundes ausreichend. Sollte auf Grund nicht erwarteter kleinräumiger Unterschiede die Versickerung auf einem Grundstück nicht möglich sein, kann als Ausnahme ein gedrosselter Anschluss an den Regenwasserkanal zugelassen werden. Vom Vorhabenträger sind dazu Nachweise vorzulegen über das Entwässerungskonzept und die Versickerungsmaßnahmen (Darstellungen zu Wassermengen, Untergrund, Rigolen, Sickerkästen etc.) vorzulegen. Grundsätzlich ist nicht an den Regenwasserkanal nicht anzuschließen. Nur in besonderen Ausnahmefällen (kleinräumige geologische Unterschiede, die eine anderweitige Bewältigung der Wassermengen nicht zulassen) kann ein Anschluss zugelassen werden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Der westliche Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsteile sollen der Wohnnutzung dienen. Um das sicherzustellen werden sonstige Ausnahmen (nach § 4 Abs. 3) generell ausgeschlossen und zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen benötigen regelmäßig größere Flächen, die dann nicht mehr zur Wohnnutzung bereitstünden. Ziel ist es, mit diesem Siedlungsflächenteil dem kurzfristigen Bedarf an Wohnbauplätzen zu

begegnen. Insbesondere die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen im benachbarten Mischgebiets-
teil oder in besser für Gewerbe ausgelegten Lagen des Ortes unterkommen.

Die vorgeschlagenen Gebäudedarstellungen spiegeln das zugrundeliegende Konzept für die Bebauung inner-
halb der Baugrenzen und Baulinien wieder. Ziel ist, dass ein insgesamt harmonisches Ortsbild entstehen kann
und auch die nötigen Abstände nach der schalltechnischen Untersuchung eingehalten sind. Die Darstellungen
der Haupt- und Garagengebäude verstehen sich beispielhaft und sind daher unverbindlich.

Im Osten wird ein Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich dient der gleichberechtigten
Einrichtung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Dort können auch Teile der im WA nicht zulässi-
gen Nutzungsarten untergebracht werden.

Vergnügungsstätten (nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) wurden generell ausgeschlossen, da diese
Nutzungen im Konflikt zum schulischen Umfeld stehen.

Es ist in allen Teilgebieten Einzelhausbebauung zulässig. Die Bauweisen werden auf der Rechtsgrundlage in
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Gezielt wurden für Doppelhausbebauungen das MI und im Wohnbau-
teil nur das WA-1 vorgesehen.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt. Die Baugrenze darf für einzelne Ge-
bäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,10 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeord-
nete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt
nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt ein
Drittel der Gebäudelänge in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO. Auf Baulinien
(siehe WA-3) hingegen muss gebaut werden.

Für das MI sind zusätzlich Bereiche für erdgeschossige Anbauten umgrenzt, die erlauben, Gebäude z.B. durch
Wintergärten oder anderweitige Anbauten über die Baugrenze nach Westen hinaus um ca. 2 m zu erweitern.
Auch Terrassen im 1. OG sollen dort möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich an die nach § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswerte für
Mischgebiete, für den Wohngebietsteil wurden wegen der eher dörflichen Lage zurückhaltendere Maße gewählt.
Es sind keine rein eingeschossigen Hauptgebäude zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung umfasst mindestens
zwei Vollgeschosse (eingeschossige Anbauten und Nebenlagen sind im vorgegeben Rahmen zulässig) und maxi-
mal drei Geschosse.

Die Maßzahlen in § 8.1 der Satzung erlauben die Errichtung von Gebäuden mit Haustypen, die typischerweise
zwei- bzw. dreigeschossige Bauten mit Satteldächern erlaubt. Eingeschossige Hauptgebäude entsprechen weder
dem Ortsbild, noch werden diese dem Ansatz der Flächensparsamkeit gerecht. Bungalows und ähnliche einge-
schossige Bauformen für Wohngebäude sind nicht erwünscht.

Gegenüber den benachbarten Gebieten mit zulässigen zwei Vollgeschossen (zzgl. Dachgeschoss, das kein Voll-
geschoss ist, ist zulässig) ist im gegenständlichen Plan vorgesehen, dass das 3. Geschoss auch als Vollgeschoss
zulässig sein soll. Über dem Obersten zulässigen Vollgeschoss ist nach planerischem Grundgedanken kein wei-
teres Geschoss mehr auszubilden. Auf Basis der möglichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften ist die Fest-
setzung so zu verstehen, dass Gebäude mit zwei oder drei Geschossen („mindestens ein Vollgeschoss mit ausge-
prägtem 1. Obergeschoss und höchstens drei Vollgeschosse, wobei über dem 2. Obergeschoss kein Geschoss
entstehen darf“) beabsichtigt sind. Gebäude mit vier oberirdischen Geschossebenen sollen nicht entstehen.
Auch um ortsbilduntypische Bauformen zu vermeiden wurde eine Mindestwandhöhe festgesetzt. Insgesamt die-
nen die Festsetzungen nicht zuletzt der flächeneffizienten Wohnraumschaffung. Der dringende Wohnraumbedarf
kann mit größeren Gebäuden besser gedeckt werden. Bei der Gestaltung der Wohneinheiten ist auf gesunde
Wohnverhältnisse und möglichst barrierefreie Bauweise zu achten. Ähnliches gilt für die Mischgebietsbebauung,
wobei hier jedoch der harmonische Gesamteindruck der baulichen Kulisse im Vordergrund steht.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wurde aus ortsgestalterischen Gründen durch eine örtli-
che Bauvorschrift die Gebäudelänge und die Giebelbreite begrenzt und auch mit Wand- und Firsthöhen die Ge-
schosszahl beschränkt. Anbauten an das Hauptgebäude, die abgeschleppt unter der Dachfläche des Hauptge-
bäudes liegen oder abgesetzte Nebengebäude werden nicht bei der Berechnung der Giebelbreite mit einbezo-
gen.

Flache Dächer (bei Garagen und Nebenanlagen) sollen, auch um den Wasserhaushalt des Gebiets zu begünsti-
gen, möglichst mindestens extensiv begrünt werden.

Zur besseren Strukturierung des Gebiets wurden die Möglichkeiten für die Bebauung der Teilgebiete differenziert
aufgestellt:

Mischgebiet:

An der gut angebundenen Mindelbergstraße werden Baugrundstücke mit guter Eignung für gewerbliche Nutzun-
gen ausgewiesen. Nach Südwesten wurde eine Fläche für erdgeschossige Anbauten abgegrenzt. Diese soll der

Mindelbergstraße abgewandte Gebäudeteile, wie z.B. Wintergärten oder vorgeschobene Geschosse mit Terrassen ermöglichen, ohne die Gebäude als solche bis unter das Dach breiter in Erscheinung treten lassen zu müssen. Von den westlich anschließenden Wohngebäuden wird so immer noch ein Mindestabstand von 12 m gehalten.

Dachbegrünung und Solarenergieanlagen schließen sich gegenseitig nicht aus. Aus Gründen des Klimaschutzes werden 30 % der Fläche der Hauptdächer verbindlich für Solarenergieanlagen festgesetzt. Auch die nach Nordosten geneigten Dachflächen eignen sich für die Strom- oder Wärmeerzeugung aus solarer Strahlungsenergie. Die Solarflächen müssen nicht vollständig auf dem Dach liegen - gegebenenfalls kann auch auf die Fassadenbereiche ausgewichen werden.

Allgemeines Wohngebiet:

Für das Teilgebiet **WA-1** sind entweder Einzelhäuser mit einer GFZ von 0,7 oder Doppelhäuser mit einer GFZ von bis zu 1,0 für zulässig erklärt. Doppelhäusern werden zudem höhere Werte für Dachneigungen, Wand- und Firsthöhen zugestanden, um diese flächeneffizientere Gebäudeform zu begünstigen und zu befördern. Einzelhäuser müssen die flacheren Dachneigungen einhalten, die auch im WA-2 gelten.

Im Teilgebiet **WA-2** wurden zwei Sätze von Werten für die Einzelhäuser vorgegeben, die entweder flachere Dachneigungen mit höherer Wandhöhe oder die steilere Dachneigungen mit niedrigeren Wandhöhen zulassen. Hier gilt die GFZ von 1,0. Diese städtebaulichen Werte sind in Abhängigkeit von der Dachneigung einzuhalten. Es ist dabei bewusst, dass nicht bei allen Giebelbreiten sämtliche Werte zum Maximum ausgeschöpft werden können.

Im **WA-3** wurde ein Bebauungskonzept mit Kettenhäusern erarbeitet. Die jeweils drei Wohngebäude werden in geschlossener Bauweise mit nördlich angebundenen Garagenbauten vorgeschrieben. Auf diese Weise entsteht eine zusammenhängende, flächensparende und kostengünstigere Bebauung, als dies bei freistehenden Einzelhäusern der Fall wäre. Aus ortsgestalterischen Gründen wurde eine einheitliche Dachneigung für diese Gebäudetypen vorgegeben. Geringfügige Abweichungen davon sind unschädlich, solange die Dächer der jeweils drei benachbarten Gebäude einheitlich ausgeführt sind.

Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wurden Wand- und Firsthöhe beschränkt. Insgesamt kann in der Ortsrandlage eine angemessene Einwohnerdichte für das Neubaugebiet erreicht werden.

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze:

Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht in Grünflächen. Im Vorgartenbereich des Wohngebiets sind Nebenanlagen unzulässig. Dies bedeutet, dass im Bereich zwischen Straße und der Flucht von Wohngebäude bzw. Garage diese nicht errichtet werden dürfen. Tonnenhäuschen und dergleichen können ins Wohngebäude bzw. die Garage integriert werden. Diese Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht (z.B. Sichtdreiecke an Kreuzungen) generell nicht behindern und nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Flachdächer sind zulässig, wenn diese begrünt werden.

Durch versiegelte Zufahrten sollen pro Grundstück nicht mehr als 5,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Straße) in Anspruch genommen werden. Darüber hinausgehende Bereiche sollen unversiegelt, also versickerungsfähig z.B. mit Rasenpflastersteinen u. dgl. ausgeführt werden. Der Abstand zur Verkehrsfläche dient dazu, dass ein Fahrzeug vor der Garage z.B. zum öffnen des Garagentores abgestellt werden kann, ohne, dass der fließende Verkehr behindert wird. Zudem schafft dies einen gefangenen Stellplatz, der zwar nicht auf die nachzuweisenden Stellplätze anrechenbar ist, jedoch sicherstellt, dass beispielsweise das Fahrzeug eines Besuchs nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden muss. Carports sind baurechtlich als offene Garagen anzusehen.

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

5.3 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke müssen in Höhen von 0,80 m bis 2,50 m von Sichtbehinderungen dauerhaft freigehalten werden. Sträucher müssen entsprechend zurückgeschnitten werden, Bäume müssen einen Kronenansatz darüber aufweisen.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 2,68 ha ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

	Flächenteil	Gesamt	Anteil
Bauflächen		2,05 ha	76 %
MI	0,28 ha		
WA	1,77 ha		

Verkehrsflächen		0,58 ha	22 %
Öfftl. Straßenverkehrsflächen	0,4 ha		
Geh- und Radwegflächen / Anliegerstraßen	0,06 ha		
Öffentliche Stellplatzflächen	0,08 ha		
Geh- und Radweg (Mindelbergstraße)	0,04 ha		
Grünflächen		0,05 ha	2 %
Öfftl. Grünflächen	0,05 ha		
Priv. Grünflächen (Teil des WA)	(0,1 ha)		
Private Grünfläche (Teil des MI)	(140 m ²)		
Gesamtfläche, neu		2,68 ha	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch anthropogene Überprägung ist der Bereich von niedriger naturschutzfachlicher Bedeutung; er wirkt ausgeräumt und es finden sich keine wertvollen Strukturen.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der südliche Rand des Plangebietes wird mit einer privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet. Auf den bestehenden Privatgrundstücken wird im Einklang mit den regionalplanerischen Zielen eine Grünfläche vorgesehen, die das im Flächennutzungsplan dargestellte Eingrünungskonzept für den Ortsrand weiterführt.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Unterstützung der Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische, klima- und artenschutzfreundliche Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Entlang der Planstraßen sind Baumstandorte als Straßenbegleitbäume vorgesehen. Diese dienen der Definition des Straßenraumes und bilden grüne Achsen im bebauten Bereich. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig (3 m) abgewichen werden.

6.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Steingärten und Folien- bzw. Vlies decken stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind daher ausgeschlossen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich geeignet sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung. Bei Grundstücken mit Pflanzstandorten sind zuerst diese nach dem Schlüssel für Bäume nach Grundstücksfläche zu besetzen. Im Bereich der Grünfläche am Südrand des Plangebiets sind die hoch wachsenden Gehölze der Wuchsklasse 1 zur Pflanzung besonders zu empfehlen. Sie dienen als Ortsrandeingrünung der Einbindung ins Landschaftsbild. Nach AGBGB sind für Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Stammabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Einfassung der Verkehrsflächen und der Wahrung der Handlungsfähigkeit für spätere Ausbauentscheidungen (z.B. zur Erweiterung des Wohngebiets nach Süden). Zur Bepflanzung werden extensive Formen empfohlen, z.B. Saatmischungen heimischer Kräuter für Wildbienen u. dgl. Bäume sollten nur eingesetzt werden, wenn auf absehbare Zeit keine Umnutzung zu Verkehrsflächen zu erwarten ist.

6.5 Kompensationskonzept

Da ein Großteil der der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen nach Leitfaden 2003 auf ihre Eignung hin geprüft wurden, erfolgt die Ermittlung des für das Projekt benötigten Kompensationsbedarfs und des Kompensationsumfangs in Absprache mit der uNb LK Unterallgäu nach altem Verfahren.

Kompensationsbedarf

Für die Kompensation ergeben sich folgende Eckdaten (ca.-Werte, gerundet):

Geltungsbereich:	26.800 m ²
davon auszugleichen (Fläche abzgl. Straße + Parkplatz Bestand):	24.400 m ²
davon Mischgebiet GRZ 0,6 (incl. Verkehrs- und Grünflächen)	3.200 m ²
davon Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35 (incl. Verkehrs- und Grünflächen)	21.200 m ²

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (intensiv genutzte Ackerfläche) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird im Mischgebiet ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung hier in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist. Im Allgemeinen Wohngebiet wird ein mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung hier in der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen ist.

Mischgebiet Kategorie I, Eingriff Typ A entspricht Kompensationsfaktor 0,6

gewählter Kompensationsfaktor:	+ 0,6
Minderung (Ein- und Durchgrünung):	- 0,1
somit rechnerisch angewendeter Kompensationsfaktor:	+ 0,5
Allgemeines Wohngebiet Kategorie I, Eingriff Typ B entspr. Kompensationsfaktor	+ 0,5

gewählter Kompensationsfaktor:	+ 0,5
Minderung (Ein- und Durchgrünung):	- 0,1
somit rechnerisch angewendeter Kompensationsfaktor:	+ 0,4

Es ergibt sich daraus der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten werden muß.: $3.200 \text{ m}^2 \times 0,5 + 21.200 \text{ m}^2 \times 0,4 = 10.080 \text{ m}^2$

Kompensationsumfang

Die Umsetzung Kompensationsbedarf (10.080 m²) erfolgt auf:

Gemarkung Weilbach	
Fl.Nr. 459 (Teilfläche):	3.865 m ²
Fl.Nr. 459/1 (Teilfläche):	4.369 m ²
Fl.Nr. 462 (Teilfläche): $1.230 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	615 m ²
Fl.Nr. 463 (Teilfläche): $2.462 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	1.231 m ²

Die Gestaltung/ Pflege erfolgt gem. Pflege- und Entwicklungsplan, auf den zu Detailfragen verwiesen wird.

Der Pflege- und Entwicklungsplan für den Bebauungsplan „Südlich der Schule“ und die Bearbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch den Landschaftsarchitekten und Landschaftsökologen Helmut Rösel, Dipl.-Ing. (Univ), Schmiechen, erstellt und liegt als Bestandteil der Satzung dieser bei.

6.6 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Bauleitplanung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Auswirkungen gemeinsam überprüft und in der gemeinsamen Dokumentation als Umweltbericht festgehalten und beiden Planungen beigelegt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung7.1 Immissionsschutz7.1.1 Immissionen - Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

7.1.2 Immissionen - Nachbarnutzungen

Zur Immissionslage im Bereich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Tecum erstellt. Im Osten liegt ein Gewerbebetrieb mit nicht unwesentlichen Lärmemissionen. In der Nähe ist mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen, weshalb dort geeignete gewerbliche Nutzungen bzw. bauliche / architektonische Maßnahmen getroffen werden müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Abstände durch

Wohn- und Mischgebiet sind ausreichend, dass außerhalb der markierten Flächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei ordnungsgemäßigem Betrieb des Gewerbes keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind.

Nördlich der Fl.-Nr. 573 liegt die Fl.-Nr. 573/2 mit Parkplätzen für die darauf anschließende Mehrzweckhalle. Bei nächtlichen Veranstaltungen können Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschlossen werden. Dies rührt in erster Linie aus den Einsteigevorgängen (Türschlussgeräusche) und Fahrbewegungen bei Veranstaltungsende her.

Die Bebauung im WA-1 muss daher im Kontext der Nutzungen der Mehrzweckhalle gesehen werden. Ist sichergestellt, dass im Regelbetrieb keine Veranstaltungen bis in die Nacht hinein stattfinden, können die Gebäude regulär errichtet werden. Andernfalls sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen vorzusehen. Auch hier sind, insbesondere nachts, gesunde Wohnverhältnisse einzuhalten. Dies ist dann auf der Eingabeebene bezogen auf das konkrete Vorhaben und die tatsächlichen Verhältnisse nachzuweisen.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Mindelbergstraße für das Mischgebiet Verkehrsmengen aufweist, die hinsichtlich der Immissionen signifikant wären.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Markt Pfaffenhausen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden. Für die Stichstraße ist lediglich eine PKW-Wendeflächen vorgesehen. Abfallbehälter nicht anfahrbarer Grundstücke (zentrale Stichstraße) müssen an den Abholtagen an der nächsten durchfahrbaren Straße abgestellt werden.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehr

Von der Mindelbergstraße aus wird eine Planstraße als Ringführung durch das Gebiet gelegt. Mit der bestehenden Verkehrsfläche auf der Fl.-Nr. 573/2 und einer mittig als Anliegerstraße geplanten Straßenanlage sind alle Grundstücke erschlossen. An der Mindelbergstraße soll ortsauwärts ein Rad- bzw. Fußweg ergänzt werden. Die Verkehrsflächen werden so dimensioniert, dass für die verschiedenen Sparten genügend Raum bleiben wird.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Mindel und der Rettenbach liegen weit ab des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich. Wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht kartiert. Der Grundwasserflurabstand kann unter 3 m ausfallen.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Pfaffenhausen anzuschließen. Näheres ergibt sich durch die Erschließungsplanung.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Markt Pfaffenhausen. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber dem Markt Pfaffenhausen den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; in Ausnahmefällen kann der Überlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken wird auf die einschlägigen Merkblätter (DWA-M 119, 553 und das DWA-Themenheft T1/2013 verwiesen.

Zur Regenwassernutzung werden Zisternen vorgeschrieben.

Hinweis: Die häusliche Nutzung von Regenwasser muss beim Markt Pfaffenhausen beantragt werden.

Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung des Wasserwirtschaftsamtes:

„Das auf öffentlichen und privaten Fläche anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Bei der Versickerung bitten wir zu beachten, dass die Niederschlagswassereinleitung vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.“

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

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

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über Erweiterungen des bestehenden Versorgungsnetzes.

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

Vodafone GmbH, Unterföhring:

„Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“

Kontakt Neubaugebiete: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe (Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe); Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee, Tel. 08241/5002-386 / E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Deutsche Telekom, Kempten:

„Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.“

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Markt Pfaffenhausen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt

Kaufbeuren,

Markt Pfaffenhausen, den

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister