

Stadt Immenstadt im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost" Gemarkung Bühl

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

11.06.2024



1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

MXS-22-030 – Bebauungsplanänderungen Ortsteil Bühl



Auftraggeber:

Stadt Immenstadt im Allgäu
Herr Sebastian Wolf
Kirchplatz 7
87509 Immenstadt im Allgäu

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthai-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Angepasst im Januar und Juni 2024 von
Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	9
1.3.1	Grundflächenzahl.....	9
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	9
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
1.3.4	Bauweise	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken.....	10
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
1.7	Anzahl der Wohneinheiten.....	10
1.8	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
1.9	Verkehrsflächen als Begleitflächen	10
1.10	Behandlung von Niederschlagswasser.....	10
1.11	Leitungsrecht zugunsten einer Stromleitung.....	11
1.12	Maßnahmen zum Amphibienschutz	11
1.13	Bodenbeläge in dem Baugebiet	11
1.14	Pflanzungen in dem Baugebiet.....	11
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	13
2.1	Inkraftsetzung der Abstandsflächen.....	13
2.2	Dachgestaltung	13
2.2.1	Dachform und Dachneigung	13
2.2.2	Widerkehre und Zwerchgiebel.....	14
2.2.3	Dachaufbauten.....	14
2.2.4	Minstdachüberstand.....	15
2.2.5	Dachdeckung	15

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

2.3	Außengestaltung.....	15
2.3.1	Einfriedungen.....	15
2.4	Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	15
3.	Hinweise	16
3.1	Denkmalschutz.....	16
3.2	Natur- und Artenschutz.....	16
3.3	Artenschutz und Gehölze	17
3.4	Artenschutz Amphibien - Vermeidungsmaßnahmen.....	17
3.5	Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes	17
3.6	Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz	18
3.7	Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz.....	18
3.8	Bodenschutz	19
3.9	Höhenaufnahmen.....	20
3.10	Altlasten.....	20
3.11	Brandschutz	20
3.12	Anzahl der Stellplätze.....	21
3.13	Ergänzende Hinweise	21



Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bühl Hub Südteil“ sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Hub Ost“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt im Allgäu den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 11.06.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischen Teil vom 11.06.2024.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 11.06.2024
- 2) Textlichem Teil vom 11.06.2024

Beigefügt ist:

- 1) die Begründung vom 11.06.2024 mit
- 2) Darstellung der Umweltbelange vom 11.06.2024
- 3) Artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.11.2022 und Artenschutzrechtliches Gutachten (Amphibien) vom 02.08.2023

ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Inhalte der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Bühl Hub Südteil“ und „1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hub Ost““ werden durch die Inhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Bühl Hub Südteil“ sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Hub Ost“ vollständig ersetzt.

Die zu ändernden Inhalte des zeichnerischen Teils befinden sich auf einer vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgekoppelten Planzeichnung mit neuer Katastergrundlage.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zuwider handelt.

§4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Immenstadt im Allgäu, den __.____.____)

§5

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost" in der Fassung vom 11.06.2024 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 11.06.2024 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Stadt Immenstadt im Allgäu

Bürgermeister Nico Sentner

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bühl Hub Südteil“ sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hub Ost“ ist der Zeichnerische Teil vom 11.06.2024 maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Schänk- und Speisewirtschaften <
- Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
 - Fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die Gebäude müssen mindestens II Vollgeschosse aufweisen.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Wand- (WH) und Gebäudehöhe (GH) ü. N.N. sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Die Gebäudehöhe ü. N.N. wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
- Die Wandhöhe ü. N.N. wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
- Überschreitungen der Wandhöhe ü. N.N. durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.
- Die maximale Gesamthöhe von Garagen (jegliche Gebäudeoberkante) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,50 m beschränkt. Dies gilt nicht für Garagen, die vollständig in das Hauptgebäude integriert sind. (§ 16. Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3.4 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil als offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Zulässig sind nur Einzelhäuser (E) (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksfläche sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** § 14 (1) Nr. 1 BauNVO
u. §9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §12 BauNVO
- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO
- Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Anzahl der Wohneinheiten** § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bemisst sich wie folgt:
 - Einzelhaus (E): als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus {als Wohngebäude}
- 1.8 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
 - Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig.
- 1.9 Verkehrsflächen als Begleitflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
 - Für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Schneeablagerung, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
- 1.10 Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB
- In dem Baugebiet (privates Grundstück) ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden

1.11 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
- Ohne bauliche Anlagen.

1.12 Maßnahmen zum Amphibienschutz

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m aufweisen. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.
- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

1.13 Bodenbeläge in dem Baugebiet

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

1.14 Pflanzungen in dem Baugebiet

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Comus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes a/pinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Biberneil-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Rechtsgrundlage

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der 1. Änderung "Bühl Hub Südteil" sowie der 2. Änderung und 2. Erweiterung "Hub Ost" ist der Zeichnerische Teil vom 11.06.2024 maßgeblich.

2.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO

- Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.2 Dachgestaltung Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

2.2.1 Dachform und Dachneigung

- Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden.
- Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Geräteschuppen) sind andere Dachformen zulässig.
- Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
- Entsprechend der Nutzungsschablone sind ausschließlich Sattel- (SO) und Flachdächer (FD) zulässig.
- Zwei im Winkel vom 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), so genannte Krüppelwalme, sind nicht zulässig.
- Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 80% der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von
 - Untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
 - Dachaufbauten und Dachausparungen,
 - Nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),

- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt)..
- Die o.g. Vorschriften zur Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind mit Flachdach oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen. Sie sind extensiv zu begrünen (mindestens 10 cm Substratdicke).
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
- In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform gelten als Dachneigungen:
 - SD: 18-32°
 - FD: 0 - 3 °

2.2.2 Widerkehre und Zwerchgiebel

- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Haupt: 0,25 m.

2.2.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
 - Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m.

2.2.4 Mindestdachüberstand

- Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Ortsgangseiten (Giebel): 0,60 m.

2.2.5 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.
- Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
- Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
- Ausnahmen sind zulässig für begrünte Dächer.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

2.2.5 Photovoltaikanlagen

- Auf Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

2.3 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.3.1 Einfriedungen

- Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

2.4 Umgang mit dem Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

- Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3m^3 pro 100m^2 versiegelter Fläche zu errichten. Ein Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal ist nicht zulässig.
- Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
- Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmen 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.2 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt 1m Allgäu

3.3 Artenschutz und Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind Baufeldfreimachungen (Rodungsarbeiten, Geländemodellierungen) nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig (vgl. auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Zum Schutz eines potenziellen Vorkommens der Haselmaus ist die oberirdische Rodung der Gehölze zwischen Januar und Ende Februar durchzuführen (Rückschnitt auf ca. 25 cm). Reisighaufen sind während der Rodungsarbeiten an Ort und Stelle zu belassen. Bei der Fällung und dem Abtransport der gerodeten Gehölze sind jegliche größere flächigere Störung der Bodenoberfläche (z.B. das Befahren der Fläche mit schwerem Gerät wie Baumaschinen, Forstmulchern etc.) zu unterlassen, um eine Tötung von potenziellen Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. Die anschließende Rodung der Stubben (Wurzelstöcke) ist nach der Überwinterung der Haselmaus ab April/Mai durchzuführen.

Es wird empfohlen, durch ergänzende Pflanzungen von geeigneten Gehölzarten (z.B. Hasel, Brombeere, Weißdorn, Schlehe) das Habitatpotenzial für die Haselmaus zu fördern. Die Pflanzungen sind im räumlichen Zusammenhang in gleicher Quadratmeterzahl wie der Verlust der Gehölzbestände im Plangebiet umzusetzen.

3.4 Artenschutz Amphibien - Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Bauzeitenbeschränkung für erdbauliche Arbeiten und Baufeldräumung

Um eine Tötung von Amphibien vor und während der Bauphase zu vermeiden, müssen erdbauliche Arbeiten und die Baufeldräumung zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Hauptwanderzeiten der Amphibien erfolgen.

Maßnahme V2: Errichtung eines temporären Amphibienschutzzaunes um das Baufeld

Um eine Tötung wandernder Amphibien zu vermeiden, muss ein Amphibienschutzzaun an der Süd-, West- und Nordseite aufgebaut werden. Der Amphibienschutzzaun muss in der Zeit von 01. Juni bis 01. Oktober, während der Hauptabwanderzeit der Amphibien, errichtet sein, um von West aus den Laichgewässern anwandernde Hüpferlinge aus dem Baufeld zu halten. Während dieser Zeit muss der Amphibienschutzzaun intakt gehalten werden.

Maßnahme V3: Absammeln von Amphibien im Baufeld

Wandern Amphibien in das Baufeld ein, so müssen diese aus dem Gefahrenbereich abgesammelt und außerhalb des Baufeldes wieder ausgesetzt werden. Die Tiere müssen in diesem Fall an artspezifisch geeigneten Habitaten (Lebensräumen) außerhalb des Umgriffs des Vorhabens ausgesetzt werden (zum Beispiel an Gewässern oder in Wäldern).

Maßnahme V4: Informieren aller Projektbeteiligten

Alle Projektbeteiligten müssen vor Baubeginn über das potenzielle Einwandern von Amphibien in das Baufeld informiert werden. Insbesondere V3 muss beachtet werden.

Maßnahme V5: Entschärfung von Kellerschächten und Kanaldeckeln

Kellerschächte und Kanaldeckel (auch bereits bestehende) sind im Umfeld des Wanderkorridors als auch auf dem Grundstück als Amphibienfallen zu entschärfen. Dies wäre hinsichtlich der Kellerschächte auch für die Nachbargrundstücke wünschenswert. Kommerziell angebotene Insektenschutzgitter stellen dabei die Ideallösung zur Entschärfung für Kellerschächte im Siedlungsbereich dar.

Maßnahme V6: Vermeidung von Barrieren

Um den Wanderkorridor für Amphibien (und weitere Kleintiere) durch den Siedlungsbereich zu erhalten und Barrierewirkungen zu vermeiden, muss die Durchlässigkeit von Einfriedungen, Sichtschutzwänden oder Zäunen gewährleistet werden. Ein bodennaher Freiraum oder Aussparungen im Zaun müssen gewährleistet werden.

Maßnahme V7: Errichtung einer Leiteinrichtung/-anlage für Amphibien

Eine Leiteinrichtung/-anlage für Amphibien über eine minimal veränderte Wanderroute entlang des westlichen und südlichen Wohngebietes könnte eine Wanderung der Amphibien von West nach Ost und umgekehrt ermöglichen. In Kombination mit einer beidseitig der Staatsstraße 2006 realisierten Amphibienleitanlage wäre eine Wanderung zwischen den Laichplätzen und den Landlebensräumen bei gleichzeitiger Wohnbebauung möglich.

Diese Maßnahme ist als optionale Vermeidungsmaßnahme zu sehen, sofern zumutbar.

3.5 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden.

Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bitfenfelder, Rheinischer Sohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

3.6 Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. 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. Eventuelle Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

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

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-) Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken- Dachrinnen können überlaufen.

3.7 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtsrechtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- Keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- Kein Befahren
- Keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Die aktuell gültige Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt ist zu berücksichtigen.

3.8 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18912 Kapitel 7.4 und DIN 18731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden anzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlagen vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

3.9 Höhenaufnahmen

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

3.10 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden im überplanten Bereich bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.), sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

3.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr"- Fassung Februar 2007- (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150m nicht überschreiten.

1. Änderung des Bebauungsplans "Bühl Hub Südteil" sowie 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplans "Hub Ost"
Gemarkung Bühl, Stadt Immenstadt im Allgäu

3.12 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die städtische Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.13 Ergänzende Hinweise

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

In den privaten Grundstücken muss unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Der Bebauungsplan befindet sich im förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiet "Bühl" der Stadt Immenstadt i. Allgäu.

Immenstadt im Allgäu, den



Bürgermeister Nico Sentner