

**Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu**

**Bebauungsplan
„Ebersbach West, 2. Änderung und Teilaufhebung“**

In der Fassung vom 01.09.2015

Markt Obergünzburg **Landkreis Ostallgäu**

Bebauungsplan „Ebersbach West, 2. Änderung und Teilaufhebung“

Inhalt

- A) Satzung**
- B) Planzeichnung des Bebauungsplan mit**
- C) Verfahrensverlauf, der sich auf der Bebauungsplanzeichnung befindet und**
- D) Begründung**

Auftraggeber:
Markt Obergünzburg
Marktplatz 1
87635 Obergünzburg

Planung - Städtebaulicher Teil mit Grünordnung:
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Hirschzeller Straße 8,
87600 Kaufbeuren

A) Satzung des Marktes Obergünzburg für den Bebauungsplan „Ebersbach West, 2. Änderung und Teilaufhebung“

Präambel

Der Markt Obergünzburg erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) den folgenden Bebauungsplan „**Ebersbach West - 2. Änderung und Teilaufhebung**“ als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den Teil des bestehenden Bebauungsplanes der 1. Änderung und Erweiterung und zwar westlich der Straße Am Bergblick, südlich der St. 2055, östlich der Fl. Nr. 1140 und 1129, Gemarkung Ebersbach. Der westliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes mit der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1138, Gemarkung Ebersbach, mit einer Größe ca. 1,0 ha sowie eine Teilfläche der Staatsstraße 2055 wird aufgehoben.

Der Geltungsbereich des bestehen bleibenden Bebauungsplanes umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1135/20 TF Am Bergblick, 1135 und 1211/2 TF St 2055 der Gemarkung Ebersbach. Dieses Plangebiet weist eine Größe von 0,91 ha auf.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1138 und die nördlich zugeordnete Teilfläche des Grundstücks 1211/1, St 2055, Gemarkung Ebersbach. Das Plangebiet der Aufhebung weist eine Größe von 1,21 ha auf. Mit der vorgenannten Teilaufhebung wird auch die zugeordnete Ausgleichsfläche auf dem externen Grundstück Fl. Nr. 855, Gemarkung Ebersbach, aufgehoben.



Abbildung 1: Lageplanzeichnung mit Darstellung der Geltungsbereiche, unmaßstäblich, rot: Aufhebungsbereich, schwarz: Bebauungsplan Ebersbach West – 2. Änderung.

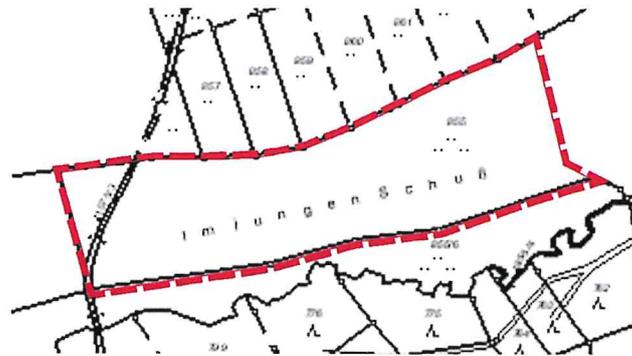


Abbildung 2: Lageplan der externen Ausgleichsfläche, südwestlich des Plangebietes um Außenbereich, rot: Aufhebung der 0,5 ha großen Ausgleichsfläche innerhalb der Fl. Nr. 855, Gmk. Ebersbach

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanzV), und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.05.2015. Die Satzung mit Begründung und mit Umweltbericht in der Fassung vom 05.10.2010 gilt im Übrigen fort.

§ 3 Teilaufhebung des westlichen Teiles – Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2

Es werden aus der Satzung der 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes vom 15.10.2010 folgende Festsetzungen aufgehoben:

1. § 3 Ziffer 2 „Gewerbegebiet, GE-Gebiet mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2 gemäß § 8 BauNVO.“
2. § 3 Ziffer 5 „Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE-Gebiet die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.“
3. § 3 Ziffer 6 „Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.“
4. In § 5 Ziffer 1 wird nach dem Komma der Halbsatz gestrichen: „wobei auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.“
§ 5 Ziffer 1 heißt somit: Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
5. § 7 Grünordnung Ziffer 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche.
Hinweis: Neben der vorgenannten Textstelle der Satzung wird auch der Lageplan im Maßstab 1 : 2000 der Bebauungsplanzeichnung aufgehoben.
6. In § 8 Tabelle Ziffer 1 wird die letzte Zeile:

GE-1 +	25 m	6,80 m	9,00 m	5° - 24° SD, PD
GE-2				

aufgehoben bzw. entfernt.
7. § 9 Ziffer 1 Satz 2 und 3 werden aufgehoben.
8. § 11 Immissionsschutz

Aus der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 09078.1/1/B v0m 18.01.2010 werden die Aussagen zum **Gewerbelärm** aufgehoben. Die Aussagen zum Verkehrslärm bleiben bestehen.

§ 3 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ebersbach West, 2. Änderung und Teilaufhebung“ tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft; gleichzeitig tritt der in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichnete westliche Teil, der das bisherige Gewerbegebiet und ein Teil der Staatsstraße St 2055 beinhaltete, außer Kraft.

Obergünzburg

Leveringhaus, Erster Bürgermeister



Es folgen Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

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

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

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

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

3. Oberboden

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

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbau- es“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Das Landratsamt Ostallgäu, SG 22, kommunale Abfallwirtschaft, teilt mit Schreiben vom 18.06.2010, AZ.: 22-6365.4/1 folgendes mit:

„Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Bei Grundstücken, die nicht direkt angefahren werden können oder bei denen keine ausreichenden Wendmöglichkeiten (Wendkreis mit einem Durchmesser von 21 Meter oder für 3-achs Fahrzeuge geeignete Wendhämmer) vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche, Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen. Gez. Rosenthal.“

Hierzu hat der Marktgemeinderat folgende Abwägung getroffen:

Die Hinweise dienen der Kenntniserlangung. Der vorhandene Wendkreis im bestehenden Gebiet wird nicht vergrößert, weil dies einen unverhältnismäßig großen Eingriff in das Gelände bedeuten würde.

Die bisher im MD-Gebiet (jetzt WA-2 Gebiet) vorgesehene zweite Wendkreislösung wurde verlassen und mit einer Straßenschleife korrigiert. Bei dem Ausbau dieser Verkehrsfläche sind unter Zuhilfenahme der jeweiligen Gegenfahrbahn die Kurvenradien entsprechend noch festzulegen.

6. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der St 2055 kommt es im nördlichen Bereich des Wohngebietes (Parzellen 1 bis 3) zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 und teils der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird deshalb besonders hingewiesen. Aufenthaltsräume von Wohnungen und insbesondere Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten auf den Parzellen 1 bis 3 bevorzugt nach Süden orientiert werden.