

# Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Salach-Sint“ liegt im südlichen Bereich der Ortslage Obergünzburg östlich der Straße „Oberer Markt“ (St 2012) und südlich der Straße „Salachweg“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 408 und 409/2 sowie zu 388/4 Straße „Salachweg“ TF, 409/3 Straße „Oberer Markt“ TF, 397/4 und zu 408/2 Gemeindestrasse TF der Gemarkung Obergünzburg. Das Plangebiet ist 1,4 ha groß.

## 2. Veranlassung

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Markt Obergünzburg und der Gabler Saliter Bankgeschäft KG soll auf den o. g. Grundstücken ein Bebauungsplan erstellt werden. Es sollen Baugrundstücke für die Errichtung von Eigenheimen geschaffen werden. Es soll das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 qm. Die bebaubaren Grundstücke weisen eine Fläche von ca. 10.500 qm auf. Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind auch keine Anhaltspunkte erkennbar, die vermuten lassen könnten, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben ist.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regionalplan

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

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche, Wald oder sonstige Schutzflächen. Zusätzlich wurde bei der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkultisse) keinerlei speziellen schutzwürdigen Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind.

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Salach-Sint“

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

Das Gelände fällt nach Süden und Südwest ab. In Höhe des nordöstlichen Anschlusses am Salachweg liegt das Gelände bei 759 m üNN, in Höhe der Straße Oberer Markt bei 743 m üNN. Es wurde ein Geländeaufmass veranlasst. Das Ergebnis ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

### 5. Planung

#### 5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für den Bedarf nach Einfamilienhäusern entstehen. Das Plangebiet ist fast vollständig von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

#### 5.2 Erschließung

##### a) Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Straße „Oberer Markt“ und im Nordosten von der Straße „Salachweg“ erschlossen. Die Planstraße A führt südlich, parallel zu den bestehenden Häusern „Oberer Markt“ Haus Nr. 55, 59, 57 nach Osten mit ca. 8 % Längsneigung. Nach ca. 130 m knickt die Straße nach Nordosten ab und findet nach ca. 60 m ihren Anschluss an den Salachweg. Im vorgenannten Knick wird eine Abzweigung – Planstrasse B – die Häuser Nr. 15 bis 18 in der südöstlichen Ecke des Plangebietes mit einer Wendeschleife (Durchmesser 16 m) erschließen. Soweit auf der Wendefläche die Müllfahrzeuge nicht wenden können, wird an der Anschlussstelle zur Planstr. A ein Standort für die Mülltonnen eingerichtet, die dort an den Abfuhrtagen bereit zu stellen sind.

Der Straßenraum wird mit 6,50 m Breite als ausreichend erachtet.

Der Anschluss an der Straße „Oberer Markt“ ist bezüglich der Staatsstrasse 2012 mit dem Straßenbauamt Kempten abgestimmt. Hierbei wird auch die derzeit unübersichtliche Einmündung der Gemeindestraße „zu 408/2“ nach Osten versetzt und an die Planstrasse A angebunden.

##### b) Kanal – Entwässerung -- Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Sie ist gesichert. Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der jeweiligen Gemeinde. Die Kläranlage ist im Markt Obergünzburg als „Obergünzburger Kommunalbetrieb“ (KU) geregelt. Es besteht Mischsystem.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Den Bauherrn bleibt es unbenommen, einen Regenwasserrückhalteschacht einzubauen, der als Brauchwasserzisterne funktionieren kann. Der Überlauf der Zisterne ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Soweit innerhalb des Hangbereichs eine Drainage zur Ableitung von Hangschichtwasser um den Keller herum verlegt wird, darf dies nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, siehe auch D Hinweise und Empfehlungen der Satzung Ziffer 4. Das Oberflächenwasser insbesondere von Garagenvorplätzen und sonstigen befestigten Flächen des privaten Grundstücks darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden.

### 5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) **gemäß § 4 BauNVO** mit Einzelhäusern, teilweise auch mit Doppelhäusern geplant. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sollen nicht zum Bestandteil der Satzung erhoben werden; sie sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden soll. Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung der Nutzung ist in § 1 Abs. 6 BauNVO gegeben.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Bei einem qualifizierten Bebauungsplan müssen mindestens festgesetzt werden:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die überbaubaren Grundstücksflächen und
4. die örtlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Der Markt hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundflächenzahl entschieden. Sie liegt bei maximal 0,35. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird die maximale Giebelbreite und Wandhöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen.

Die Grundstücke werden in unterschiedlichen Größen angeboten.

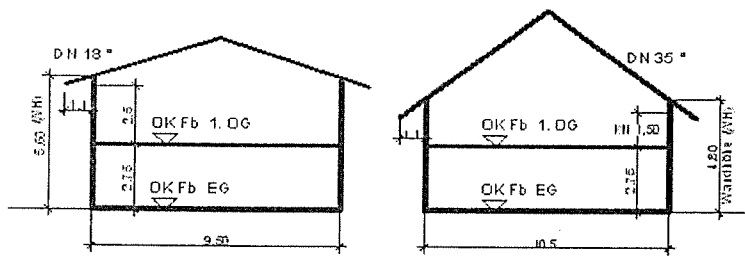
#### c) Gestaltung, generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung zugelassen werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung I+D. Zur besseren Definition wird die Wandhöhe festgesetzt. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, wie dies in der Skizze Abbildung 1 aufgezeigt ist. In der linken Skizze ist bei der Variante A eine Lösung dargestellt, bei der eine klare Dachform eines symmetrischen Satteldaches ohne Dachaufbauten entstehen kann. Bei der Variante für WA-1 und WA-2, wie sie in der rechten Skizze dargestellt ist, soll ebenfalls einem symmetrischen Satteldach der Vorzug gegeben werden, allerdings mit einer geringeren Wandhöhe und einem steileren Dach. Bei guter Grundrissgestaltung kann auch hier auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden kann. Es soll auch möglich sein, den First außermittig anzuordnen. Dadurch entsteht in der Regel auf der Südseite eine größere Dachfläche für die Aufnahme von Photovoltaik oder Konvektormodulen. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden, siehe auch nachfolgende Systemquerschnitte und Anlage 2 der Satzung – Quer- und Längsschnitte. Im übrigen wird auf die Anlage 3 „

# Markt Obergünzburg Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Salach-Sint“

Variante Dachausbildung bei der sog. ID-Bebauung.



Variante für WA-1 und WA-2:

Dachneigung (DN) 18 - 24 °

Kniestock (KN) max. 2,50 m

WH = max. 5,60 m

Haustypen für WA-1 und WA 2

DN 25 - 35 °

einseitige Wandhöhe bis OKnatürlichem Geländeanschnitt max. 6,80 m

WH = 4,80 m

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäudewird auf den Höhenplan mit Angabe der EG Höhen üNN verwiesen.

**Abbildung 1: Dachausbildung für WA-1 und WA-2 mit Variante A; es gelten bezüglich der maximalen Wandhöhen, Dachneigung und Zahl der Vollgeschoss die Angaben in C 1.1 der Satzung**

## d) Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatz vor der Garage darf nicht auf die Anzahl notwendiger Stellplätze angerechnet werden. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Ist die Grenzgarage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich zu errichten und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage wie eine Grenzgarage aber mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu behandeln.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

## 5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Bauplätze Nr. 1 bis 22		10.560 m <sup>2</sup>	74,4 %
Verkehrsflächen: im Plangebiet Planstraße A und B mit Wendeschleife =		1.947 m <sup>2</sup>	13,7%
Verkehrsfläche Bestand im Bereich der Sichtdreiecke und Anschluss Flur Nr. zu 408/2		1.404 m <sup>2</sup>	10,0 %
Bestehendes Wohnhaus Flur Nr. 397/4		271 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Gesamtfläche</b>		<b>14.182 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m<sup>2</sup> ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind.

Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter D Hinweise und Empfehlungen Ziffer 5, entnommen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen, siehe auch Kommentar der BayBO Busse/Simon zu Art. 5 „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“ Abschnitt IV. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan des Innenbereichs handelt, werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter im Zuge einer globalen Betrachtung behandelt.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

#### Schutzgut Boden:

Alllasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Salach-Sint“

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schotterrassen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Regenwasserübergabeschacht auf jedem Grundstück mit Hinweis auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung.

### Schutzgut Wasser:

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

### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt westlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt im Innenbereich. Das Plangebiet ist fast vollständig von bestehenden Baugebieten eingeschlossen.

### Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,35 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandsplan um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Ein besonderer externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

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

### Hinweis:

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

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Salach-Sint“

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

Es sind keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

Hinweis: Bei der Planstraße B müssen die Anwohner der Häuser 15 bis 18 die Mülltonnen am südlichen Rand der Abzweigung von Planstraße A abstellen.

### 7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

### 7.4 Regenerative Energie

Der Markt Obergünzburg wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Eine Aufständigung ist nicht erlaubt.

Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung wegen der Versorgungsleitung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären. Bei der flächigen Verlegung von Rohren auf dem Grundstück für die Nutzung von Erdwärme kann der Oberboden hierfür abgetragen werden. Nach dem Verlegen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen.

Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohnhäuser ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über vorhandene Erschließungsstrassen erschlossen. Der Ausbau erfolgt durch die Saliter Bank und wird kostenfrei an den Markt übergeben, siehe städtebaulicher Vertrag.

## Markt Obergünzburg Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Salach-Sint“

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage des Obergünzburger Kommunalbetriebes anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Markt Obergünzburg. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Der Markt verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Mischsystem.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden. Es bleibt den Bauherrn überlassen, das Oberflächenwasser in einem Rückhalteschacht aufzufangen und als Brauchwasser für Haus und Garten zu nutzen. Die Möglichkeit der Brauchwassernutzung ist unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen gegeben. Den Bauherrn wird empfohlen, die Keller als „wasserdichte Wanne“ auszubilden, siehe auch Hinweise in der Satzung unter D Ziffer 4.

### 8.3 Strom- und Gasversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die LEW durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Einzelheiten bei der Erschließung sind sowohl mit der Betriebsstelle Obergünzburg, Günzacher Str. 11, 87634 Obergünzburg, Tel. 08372-9214-22, wie auch mit der LEW TelNet, Oskar-von-Miller-Straße 1b, 86356 Neusäß, Tel. 0821/328-2551 abzustimmen. Dies gilt insbesondere mit den bestehenden Leitungen, die in der Straße „Oberer Markt“ liegen. Die über das Plangebiet führende 1 kV-Freileitung soll abgebaut werden.

Die Erdgas Schwaben teilt mit, dass das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden soll. Auch hier sind entsprechende Abstimmungen mit Erdgas Schwaben, Bayerstr. 43, 86199 Augsburg, Telefon: 0831 57411-0 notwendig.

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

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird ausdrücklich auf das Merkblatt des Kreisbrandrates hingewiesen, das bei dem Markt zur Einsicht ausliegt.

### 8.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.



9. Bodenordnende Maßnahmen

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

10. Kartengrundlage


Es wird die Kartengrundlage des Vermessungsamtes Marktoberdorf in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 02.10.2007

Obergünzburg, 08. OKT. 2007

  
Gerhard Abt,  
Architekt

  
Lars Leveringhaus,  
1. Bürgermeister

Siehe auch folgende Anlagen

- Anlage 1: Liste der Bauplatzgrößen mit Angaben der Höhe in Meter über NN bezogen auf EG Rohfußboden,  
Anlage 2: Quer- und Längsschnitte

Markt Obergünzburg Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Salach-Sint“

Anlage 1:

Größe der einzelnen Bauplätze sowie Höhenangaben in Meter über NN. Die Höhe gilt als maximale Höhe für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Hierauf beziehen sich auch die Wandhöhen gemäß C Ziffer 1.1 der Satzung.

Baugebiet "Salach-Sint" - Bauplatzgrößen

LfdNr.	Gebietsteil	Beschreibung	Größe in m <sup>2</sup>	Höhe EG m üNN
1	WA-2	E	664	757,00
2				
3	WA-2	E	637	756,80
4	WA-2	DHH	323	755,10
5	WA-2	DHH	299	754,10
6	WA-1	E	512	752,80
7	WA-1	E	475	750,90
8	WA-1	E	490	748,80
9	WA-1	E	497	746,90
10	WA-1	E	599	746,45
11	WA-1	E	491	748,35
12	WA-1	E	464	750,15
13	WA-1	E	472	752,35
14	WA-1	E	504	753,85
15	WA-1	E	505	754,00
16	WA-1	E	651	757,00
17	WA-1	E	532	758,00
18	WA-1	E	522	757,60
19	WA-1	E	603	757,80
20	WA-1	E	718	759,20
21				
22	WA-2	E	<u>602</u>	760,80

WA = Allgemeines Wohngebiet

E = Einzelhausbebauung

DHH= Doppelhaushälfte

Siehe auch Anlage 2: Quer- und Längsschnitte mit Höhenangaben der geplanten Gebäuden, siehe Planpause.