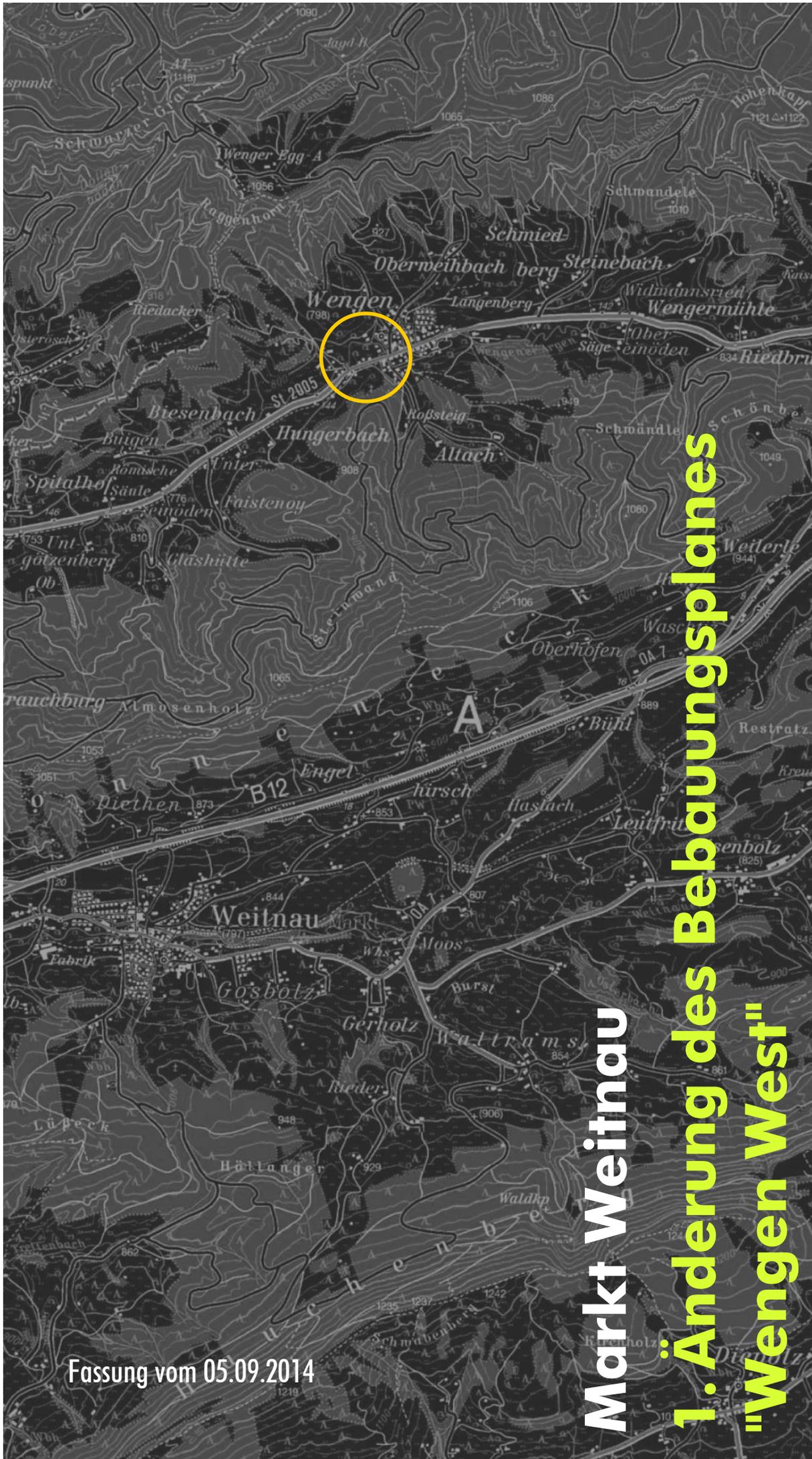


Fassung vom 05.09.2014

Markt Weitnau

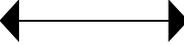
1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West"

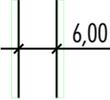
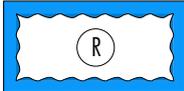


Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Hinweise und Zeichenerklärung 10
4	Satzung 18
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 20
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 28
7	Begründung – Sonstiges 33
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 35
9	Begründung – Bilddokumentation 36
10	Verfahrensvermerke 38

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

- | | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 |  | <p>Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.2 |  | <p>Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.3 |  | <p>Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.4 | Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche | <p>In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)</p> |
| 2.5 |  | <p>Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.6 |  | <p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |

- 2.7  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Retentionsbereich**
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Öffentliche Grünfläche als Spielplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

- Anlage eines naturnah gestalteten Feuchtbereiches innerhalb der Retentionsmulde
- Ausbildung einer Uferterrasse durch Geländemodellierung entlang der Argen
- Erhaltung des biotopkartierten Gehölzgürtels und Ergänzung durch Pflanzung heimischer Sträucher im Randbereich; Entwicklung eines Hochstaudensaumes durch einmalige Herbstmahd im Abstand von drei Jahren

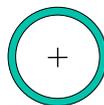
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Ergänzende zeichnerische Darstellung zur rechtsverbindlichen Festsetzung "§ 15 Immissionsschutz" des Ursprungsbebauungsplanes "Wengen West" in der Fassung vom 15.05.2001, rechtsverbindlich seit 02.06.2001. (siehe Planzeichnung)

2.18



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, tatsächlicher Standort gegenüber der Planzeichnung um max. 3 m auf der jeweiligen Grün- bzw. Begleitgrünfläche verschiebbar. Die Pflanzfläche für Bäume 1. Wuchsklasse muss mindestens 6 m² betragen und 80 cm tief mit geeignetem Vegetationssubstrat mit geeigneter Schichtung ausgestattet sein, wobei die Sohle ausreichend zu lockern ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, tatsächlicher Standort gegenüber der Planzeichnung um max. 3 m auf der jeweiligen Grün- bzw. Begleitgrünfläche verschiebbar. Die Pflanzfläche für Bäume 2. Wuchsklasse muss mindestens 4 m² betragen und 80 cm tief mit geeignetem Vegetationssubstrat mit geeigneter Schichtung ausgestattet sein, wobei die Sohle ausreichend zu lockern ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Zu pflanzende Sträucher, verbindlicher Standort.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sowie robuste alte Obstsorten zu verwenden. Nadelgehölze und buntlaubige Zierformen sind nicht zulässig.
- Als Mindestpflanzgröße für Bäume 1. Wuchsklasse gilt: Hochstamm, 3 × v mB, Stammumfang 20-25 cm; als Mindestpflanzgröße für Bäume 2. Wuchsklasse gilt: Hochstamm, 3 × v mB, Stammumfang 18-20 cm; als Mindestpflanzgröße für Sträucher gilt: Strauch, 2 × v oB, 60-100 cm. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 0,8 m × 0,8 m zu pflanzen.
- Die zu pflanzenden Gehölze sind bis zu sechs Monate nach Fertigstellung der Stellflächen auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zu pflanzen. Anschließend sind sie wie die zu erhaltenden Gehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-

Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sowie robuste alte Obstsorten zu verwenden. Nadelgehölze und buntlaubige Zierformen sind nicht zulässig.
- Im hausnahen Bereich sind auch Ziergehölze zulässig, sofern sie eine gestalterische Ergänzung zu den standortheimischen Arten darstellen. Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, $2 \times v$ oB, 60-100 cm.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.
- Für Heckenpflanzungen sind ausschließlich die in der für das Baugebiet festgesetzten Pflanzliste aufgeführten Gehölze zulässig. Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen. Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, $2 \times v$ oB, 60-100 cm.

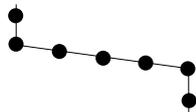
Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Heckenpflanzungen

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildrosen	Rosa div.
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Winterlinde	Tilia cordata
Obstgehölze als Hecken geschnitten	
Beerensträucher	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24

H m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodenhöhe in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; Abweichungen vom festgesetzten Wert max.: ± 20 cm.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

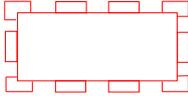
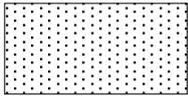
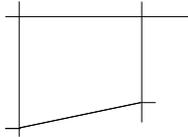
2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" des Marktes Weitnau. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Wengen West" (Fassung vom 15.05.2001, rechtsverbindlich seit 02.06.2001) vor dieser Änderung werden teilweise durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(Hinweis: Als Anlage zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" wird der Ursprungsbebauungsplan geführt. Die nicht mehr geltenden Festsetzungen werden durch Streichung kenntlich gemacht.)

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1  Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes "Wengen West" des Marktes Weitnau (Fassung vom 15.05.2001, rechtsverbindlich seit 02.06.2001) (siehe Planzeichnung);
- 3.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.4 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 3.5 34/A **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.7  **Telekommunikationslinien** unterirdisch, hier Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik und der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (siehe Planzeichnung)
- 3.8 **Arten- und Biotopschutz** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme).
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.

3.9 Spielflächen

Es wird empfohlen, den Spielbereich naturnah zu gestalten und mit geeigneten Spielgeräten für Kinder von 0-12 Jahren auszustatten. Der Bereich sollte eine Größe von 500 m² aufweisen und gem. DIN 18034 angelegt werden. Die Anpflanzung von giftigen Gehölzarten (z.B. Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme, Goldregen) ist nicht zulässig.

3.10 Pflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern

Für die gemäß Planzeichen festgesetzten Einzelgehölze, Baumgruppen und Sträucher sollen folgende standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher verwendet werden:

Vorschlagsliste für Straßenraum und Grünflächen

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher (schattig-feuchte Standorte)

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus

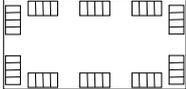
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Sträucher (sonnig-trockene Standorte)

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Leder-Rose	<i>Rosa caesia</i> agg. (Syn. <i>R. coriifolia</i>)
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Raublätrige Rose	<i>Rosa marginata</i> agg. (Syn. <i>R. jundzilli</i>)
Griffel-Rose	<i>Rosa stylosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Sträucher (Ziergehölze)

Hängende Felsenbirne	<i>Amelanchier laevis</i>
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Sommerflieder, Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Wechselblättriger Sommerflieder	<i>Buddleia alternifolia</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Bauernjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>
Duftsneeball	<i>Viburnum fragrans</i>
Strauchrosen in Arten und Sorten	

- 3.11 **Pflanzungen in den Bau-gebieten** Pro Grundstück sollte mindestens 1 Baum gepflanzt werden.
- 3.12 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempton), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel 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.
- 3.13 **Vegetationstechnik** Zum Schutz von Obstgehölzen vor Wühlmausverbiss sollen Pflanzkörbe aus Sechskantdrahtgeflecht eingebaut werden.
Auf den Pflanzflächen außerhalb von Baumstandorten ist der Oberboden 20-30 cm dick aufzutragen.
Der Oberbodenauftrag auf den Vegetationsflächen mit Rasenansaat soll 5-10 cm betragen.
- 3.14  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Bach begleitende Gehölze im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), z. T. außerhalb des Geltungsbereiches;
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.15 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

3.16 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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 Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 34/1, 34/2, 34/3 und 34/8 sind über einen öffentlichen Regenwasserkanal direkt an die "Wengener Argen" angeschlossen. Es fehlt diesen Grundstücken somit die so genannte Vorflut, bei der eine temporäre Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers stattfindet. Bei diesen Grundstücken ist die Vorflut über ein privates Regenrückhaltebecken, wie z.B. Drosselschacht, Retentionszisterne, Versickerungsmulde o.ä., zu errichten.

3.17 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

3.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI 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 100-200 m nicht überschreiten.

3.19 Ergänzende Hinweise

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).

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 34, 40, 46/4, 136/2, 239/5 und 304/15 befinden sich Bodendenkmäler. Bei baulichen Veränderungen auf diesen Grundstücken eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuholen.

Gemäß Art. 8 des 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 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, 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.

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 (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden. In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Im-

missionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

Die Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen der Allgäuer Überlandwerk GmbH nicht beeinträchtigt wird. Die notwendigen Vorschriften gemäß den geltenden VDE-Vorschriften (z.B. durch Bepflanzung oder Gebäude) sind einzuhalten.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Weitnau die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" in öffentlicher Sitzung am 18.09.2014 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.09.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.09.2014. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" wird die Begründung vom 05.09.2014 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 15.05.2001, rechtsverbindlich seit 02.06.2001) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte teilweise ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

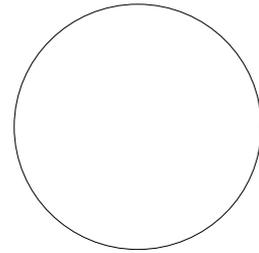
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" des Marktes Weitnau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weitnau, den

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles "Wengen" des Marktes Weitnau. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an die "Wengner Argen". Im Süden befindet sich zum einen die Staats-Straße 2055 (St 2055) sowie bestehende Wohnbebauungen.
- 5.1.1.2 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" erfolgt eine Überprüfung der bisherigen Festsetzungen auf Ihre städtebauliche und technische Funktionalität. Im Rahmen der 1. Änderung werden daher nur Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wengen West" geändert und überarbeitet.
- 5.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" eine Wohnbaufläche (W) und im nördlichen Bereich Grünfläche dar. Die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes decken sich somit mit den Aussagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.
- 5.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles der Wengen des Marktes Weitnau. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an die "Wengner Argen". Im Süden grenzt das Plangebiet in die Lindauer Straße (Staats-Straße St 2055) sowie an bestehende Wohngebäude.
- 5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 34 (Teilfläche), 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 34/13, 34/14, 34/15, 34/16, 40 (Teilfläche), 40/2, 40/3, 46/4 (Teilfläche), 136/2 (Teilfläche), 239/5 (Teilfläche), 304/15 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Neubaugebiet das zur Hälfte bereits realisiert ist. Im nördlichen Bereich befindet sich darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des Plangebietes weist eine stetige Steigung in Richtung Osten auf. Insgesamt steigt das Gelände um ca. 5 m. Im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 34/1, 34/2, 34/3 und 34/4 ist ein Höhengsprung von ca. 2 m entlang der neu gebauten Erschließungsstraße vorhanden.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes "Wengen West" richteten sich die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen an dem vorhandenen, natürlichen Gelände. Dies hatte zur Folge, dass die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen aus technischer Sicht nicht mit der späteren Erschließungsplanung in Einklang zu bringen waren. Der Höhenunterschied zwischen festgesetzter Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und Straßenhöhe beträgt teilweise bis zu 2 m. In der Folge sind im Rahmen der weiteren Umsetzung des Gebietes Fehlentwicklungen nicht auszuschließen, die auf Grund der besagten Topografie und der getroffenen Festsetzungen eine stark versetzte und unharmonische Höhenentwicklung droht. Tatsächlich wurden bereits bei der Mehrheit der Baugesuche Befreiungen erteilt, um städtebaulich sinnvolle Lösungen zu gewährleisten, sodass nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherstellt. Des Weiteren wurden bereits weitere Bauanträge gestellt, die nur mittels Befreiungen genehmigt werden können. Insgesamt muss also festgestellt werden, dass der Bebauungsplan "Wengen West" in der praktischen Anwendung Vollzugsschwierigkeiten bereitet. Daher erwächst dem Markt Weitnau ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 5.2.2.2 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" erfolgt eine Überprüfung der geltenden Festsetzungen. Es wird geprüft in wieweit Änderungen notwendig sind, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan weiterhin gewährleistet wird, ob Änderungen auf Grund von inhaltlichen Widersprüchen notwendig sind und ob Änderungen auf Grund technischer Notwendigkeiten vorgenommen werden müssen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung des Marktes Weitnau als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 5.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 2 Bestimmung des Marktes als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 5.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (RP 16).
- 5.2.3.4 Der Markt Weitnau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 4.7.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) und im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Da die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
- 5.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung des Marktes Weitnau ist es, die geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in Hinsicht auf die Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- 5.2.4.2 Für das bereits bestehende Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass die zukünftigen Festsetzungen die vorhandene Siedlungs-Struktur berücksichtigen und gleichzeitig durch die Anpassung des Festsetzungskonzeptes auf den noch offenen Wohnbauflächen eine Siedlungs-Struktur hinzutritt, die eine harmonische Entwicklung darstellt. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 5.2.4.3 Die Belange der Landwirtschaft werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet wurde bereits erschlossen und eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgt nicht.
- 5.2.4.4 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 5.2.4.5 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 5.400 m² und folglich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 5.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einschränkungen bei allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen nicht. Da das im Plangebiet befindliche Neubaugebiet bereits teilweise und realisiert bebaut ist, soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Grundskonzept hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden. Bisherige und zukünftige Bauherren werden somit im gleichen Maße behandelt.
- 5.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und gilt daher entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes weiter. Aus städtebaulicher Sicht ist darüber hinaus auch keine Änderung der geltenden Festsetzungen notwendig.
- 5.2.5.3 Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird weiter aufrechterhalten und nicht weiter differenziert.
- 5.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden sinngemäß übernommen und an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst, sodass eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet wird. Für die Wohngebäude, bei denen eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze notwendig war, gilt Bestandsschutz.
- 5.2.5.5 Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden städtebaulichen Ordnung. Bisher konnte von der Firstrichtung ausnahmsweise um bis zu 45° abgewichen werden, was einen zu großen Spielraum darstellt. Die Firstrichtung wird nun eingeschränkt auf eine Abweichung bis maximal 10°. Diese Einschränkung schafft einen klar verständlichen Raum, in dem Firstrichtungen zulässig sind. Darüber hinaus ist die Einschränkung als städtebaulich vertretbar einzustufen, da der zulässige Raum an möglichen Firstrichtungen insgesamt 20° beträgt.
- 5.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Darüber hinaus wurde durch einen Grundsatzbeschluss des Marktes Weitnau geregelt, dass Garagen und Stellplätze insgesamt außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 5.2.5.7 Die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird aufrecht erhalten. Im Rahmen der 1. Änderung werden jedoch die bisher festgesetzten Höhenwerte an die bereits gebaute Erschließungsstraße angepasst. Die ursprünglichen Rohfußbodenhöhen liegen auf dem tatsächlichen Gelände, welche mitten im Baugebiet einen Höhensprung vollzieht. Dadurch ist der städtebauliche

Misstand entkeimt, dass Höhenunterschiede zwischen Straße und Gebäude von 2 m folgten. Die Folge insgesamt ist, dass mehrheitlich von der festgesetzten Rohfußbodenhöhe befreit werden musste und der Bebauungsplan Vollzugsschwierigkeiten bereitet. Es ist daher notwendig, die festgesetzten Fußbodenhöhen an das tatsächliche Straßenniveau anzupassen, damit eine harmonische städtebauliche Entwicklung des Baugebietes gewährleistet werden kann. Darüber hinaus wird die Festsetzung von maximal möglichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen nicht weiter verfolgt. Auf Grund der festgesetzten bisherigen Fußbodenhöhen, der tatsächlichen Straßenhöhe und der zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen hat sich ein planungsrechtlicher Widerspruch ergeben. Durch die Herausnahme der Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen wird dieser planungsrechtliche Widerspruch aufgelöst und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

5.2.6 Infrastruktur

5.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

5.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

5.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

5.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Lindauer Straße (Staats-Straße St 2055) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die St 2055 besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 12. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben. Im unmittelbaren östlichen Anschluss besteht eine Haltestelle der Linie 50 Kempten – Isny.

5.2.7.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass der jeweilige zentrale Quartiers-Platz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist. Für die verkehrsberuhigte Zone wird auf die Einzeichnung von konkreten Stellplätzen in die Planzeichnung verzichtet. Die Stellplätze können entweder im Rahmen der Erschließungs-Planung vorgesehen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern markiert werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Mit Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich wird der tatsächliche Bereich der öffentlichen Straße planungsrechtlich gesichert.

5.2.7.3 Die Planung berücksichtigt die bestehenden Fußwegebeziehungen der ursprünglichen Planung und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

5.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

5.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan abgearbeitet. Da seit Aufstellung des Bebauungsplanes sich die Zahl der Verkehrsteilnehmer auf der Lindauer Straße (St 2005) nur sehr gering erhöht hat, ist eine Neuberechnung nicht notwendig.

5.2.9 Wasserwirtschaft

5.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

5.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

5.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Wengener Argen) zugeleitet.

5.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

5.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen.

5.2.10 Geologie

5.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Weitnau-Wengen zwischen der "Wengener Argen" im Norden und der Lindauer Straße (Staats-Straße St 2055) im Süden. Weite Teile des Plangebietes, für welches bereits Baurecht besteht, sind aktuell mit Einfamilienhäusern bebaut. Erschlossen wird das Gebiet über die Lindauer Straße und die Straße "Am Kreuzberg".

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nördlich des Plangebietes verläuft die "Wengener Argen" mit einem überwiegend aus Berg-Ulme, Esche, Grau-Erle und verschiedenen Weidenarten aufgebauten linearen Ufergehölzsaum. Innerhalb des Auenbereiches der "Wengener Argen" ist die potenziell natürliche Vegetation ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald. Als reale Vegetation finden sich angrenzend an den Ufergehölzsaum Wiesenflächen. Innerhalb der Wiesenflächen liegt in Bachnähe eine mit wenigen Sträuchern bepflanzte Retentionsmulde. Auch die noch nicht bebauten Grundstücke werden als Wiese genutzt, während im Umfeld der Gebäude mit meist nicht gebietsheimischen Arten bepflanzte Hausgärten zu finden sind. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet sind nicht bekannt.

- 6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist der rund 1,8 km nordöstlich gelegene "Kürnacher Wald" (Nr. 8227-373). Die im Norden des Plangebietes verlaufende "Wengener Argen" und deren Ufergehölzsaum wurden im Rahmen der Biotopkartierung erfasst ("Gehölzsaum der Wengener Argen zwischen Steinebach und Mündung in die untere Argen"; Teilflächen-Nr. 8326-0142-005).
- 6.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt innerhalb der Geologischen Raumeinheit der "Allgäuer Molasse-Vorberge". Der Untergrund besteht aus Ablagerungen im Auenbereich der "Wengener Argen". Die in den Talfüllungen vorliegenden Bodenarten sind Mergel, Lehme, Sande, Kiese, z.T. Torf. Weite Teile des Plangebietes sind bereits bebaut oder durch Straßen o.ä. Flächen anderweitig versiegelt. Im Bereich der Gewässernahen Wiesenflächen können die Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe jedoch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die "Wengener Argen" (Gewässer 3. Ordnung) stellt die nördliche Grenze des Plangebietes dar. Sie verläuft hier in Richtung Westen, wo sie nach rund 4 km in die "Untere Argen" mündet. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Auenbereich ist nicht als Hochwassergefahrenfläche oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, mit Hochwässern ist jedoch zu rechnen. Die fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) bilden einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Während das anfallende Schmutzwasser der gemeindlichen Kläranlage zugeführt wird, wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und vorgereinigt der "Wengener Argen" zugeleitet bzw. soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone versickert.
- 6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Gewässer nahen Grünlandflächen dienen der Kaltluftproduktion, während die Gewässer begleitenden Gehölze in geringem Umfang zur Frischluftproduktion beitragen. Das Plangebiet ist auf Grund der lockeren Bebauung und der angrenzenden Freiflächen gut durchlüftet. Siedlungsrelevante Luftleitbahnen sind nicht vorhanden. Gewisse Beeinträchtigungen der Luftqualität gehen von der im Süden verlaufenden Staats-Straße aus.
- 6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt. Die Topografie innerhalb des Plangebietes weist eine stetige Steigung in Richtung Osten auf. Insgesamt steigt das Gelände um ca. 5 m. Gegenüber der freien Landschaft ist das Plangebiet durch die Gewässer begleitenden Gehölze nahezu vollständig abgeschirmt. Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Neubaugebiet, das zur Hälfte bereits realisiert ist. Im nördlichen Bereich befindet sich darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken. Herausragende naturräumliche Einzelelemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass die Wiesenflächen im südlichen Teil des Plangebietes durch Bebauung und Verkehrsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Gebäude, Hausgärten und zu pflanzende Gehölze bieten jedoch weiterhin Lebensraum für ubiquitäre Tierarten bzw. Kulturfolger. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, die über jene des Bebauungsplanes vor der Änderung hinausgehen. Die an die "Wengener Argen" angrenzende Ausgleichsfläche bleibt erhalten. Für die hier vorkommenden Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterungen.
- 6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auswirkungen auf Schutzgebiete oder geschützte Biotop ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung nicht.
- 6.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es durch Bodenauf- und Abtrag zu einer Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr zurückgehalten, gefiltert und gepuffert. Durch Anpassung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhen an die Höhen der bestehenden Erschließung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ggf. größere Erdmassebewegungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände erforderlich und planungsrechtlich ermöglicht.
- 6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Versiegelung verringert sich die Durchlässigkeit des Gebietes für Niederschlagswasser. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind durch die teilweise Versickerung von Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone innerhalb der Retentionsmulde nicht zu erwarten. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut, die über jene des Bebauungsplanes vor der Änderung hinausgehen.
- 6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung geht das Grünland als Kaltluftproduktionsfläche verloren. Siedlungsrelevante Luftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt. Die Durchlüftung des Gebietes ist auf Grund der lockeren Bebauung und der Ortsrandlage weiterhin gegeben. Hieran ändert sich auch durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts.
- 6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über die auf Grund der

geringen Einsehbarkeit des Gebietes ohnehin geringen Auswirkungen des Bebauungsplanes vor der Änderung hinausgehen.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als naturnahe Bach begleitende Zone und in Teilen als Spielplatz dient.
- 6.2.3.2 Im innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegenen Retentionsbereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen und kann somit als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen dienen.
- 6.2.3.3 Um den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze, soweit sie nicht ohnehin dem Biotopschutz des § 30 BNatSchG unterliegen, möglichst zu erhalten.
- 6.2.3.4 Die öffentlichen Grünflächen dienen zugleich als planinterne Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen). Hierin sind als Ausgleichsmaßnahmen die Anlage eines naturnah gestalteten Feuchtbereiches innerhalb der Retentionsmulde, die Ausbildung einer Uferterrasse durch Geländemodellierung entlang der "Wengener Argen" sowie die Erhaltung und Ergänzung des biotopkartierten Gehölzgürtels durch Pflanzung heimischer Sträucher im Randbereich vorgesehen. Durch die Reduktion der Mahd im Bereich der Bach abgewandten Seite des Ufergehölzstreifens auf eine einmalige Herbstmahd im Abstand von drei Jahren wird ein standortgerechter Hochstaudensaum entwickelt.
- 6.2.3.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sowie robuste alte Obstsorten zu pflanzen. Nadelgehölze und buntlaubige Zierformen sind nicht zulässig. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten kann auf der jeweiligen Grün- bzw. Begleitgrünfläche um max. 3 m abgewichen werden.
- 6.2.3.6 Pro Grundstück sollte mindestens ein Baum gepflanzt werden. Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sowie robuste alte Obstsorten zu verwenden.
- 6.2.3.7 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste für Hecken innerhalb des Baugebietes wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten werden heimische Sträucher favorisiert. Einheimische Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 6.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch

eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 6.2.3.9 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 6.2.3.10 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 6.2.3.11 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können vermindert werden, indem die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert wird.
- 6.2.3.12 Es wird empfohlen, den Spielbereich naturnah zu gestalten und mit geeigneten Spielgeräten für Kinder von 0-12 Jahren auszustatten. Der Bereich sollte eine Größe von 500 m² aufweisen und gem. DIN 18034 angelegt werden. Die Anpflanzung von giftigen Gehölzarten (z.B. Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme, Goldregen) ist nicht zulässig, um vor allem Kinder nicht zu gefährden.
- 6.2.3.13 Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.
- 6.2.3.14 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.

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen, des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,80 ha

7.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,05	58,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,28	15,6 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	0,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,46	25,6 %

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Entsorgungsnetz

- 7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz
- 7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Allgäuer Überlandwerk GmbH
- 7.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten
- 7.2.2.6 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7.3 Zusätzliche Informationen

7.3.1 Anhang

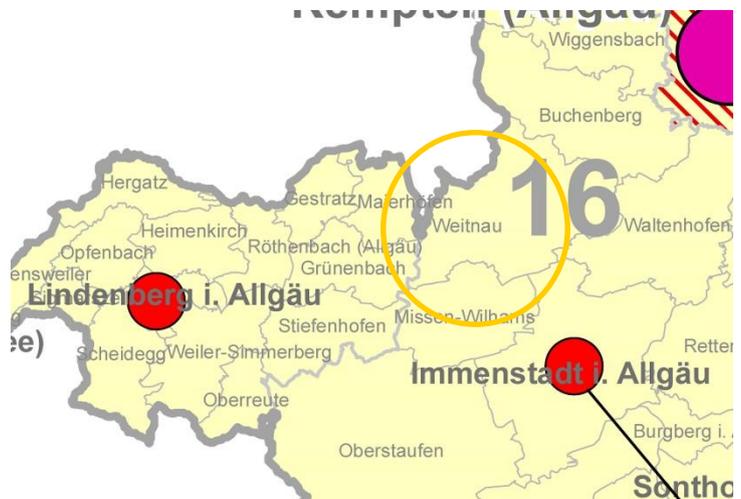
- 7.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang

Ursprungsbebauungsplan: die zukünftig nicht mehr geltenden Festsetzungen sind entsprechend gekennzeichnet (rot durchgestrichen)

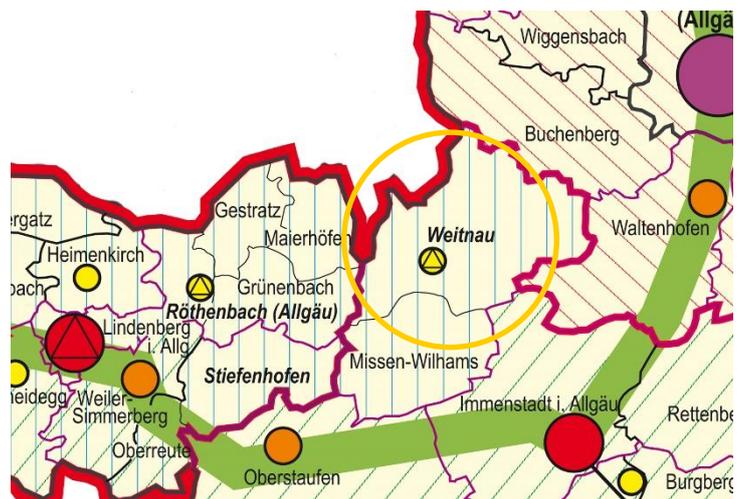
7.3.2 Planänderungen

- 7.3.2.1 Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.09.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.09.2014 enthalten):
 - 7.3.2.2 – Aufnahme einer Festsetzung zu den geltenden Schallschutzanforderungen (Ergänzung der Planzeichnung und des Textteiles)
 - Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern im Plangebiet
 - Aufnahme eines Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser
 - Ergänzung von Hinweisen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik in der Planzeichnung und den Hinweisen
 - Aufnahme eines Hinweises der Allgäuer Überlandwerk GmbH
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

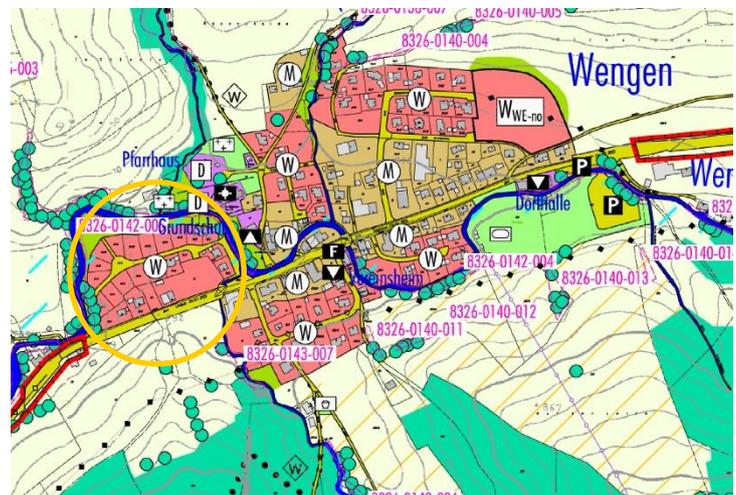
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu; Karte 1 Raumstruktur; Darstellung als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick von Westen auf die realisierte Wendefläche; im Hintergrund das Wohngebäude Nr. 12



Blick in Richtung Süden, Mittig die bestehende Gemeindestraße; links die "Wengener Argen"



Blick von Westen auf die Wohngebäude Nrn. 11 und 13



Blick in Richtung Westen
auf noch unbebaute
Wohnbaugrundstücke;
Rechts im Bild die bereits
hergestellten Hausan-
schlüsse für Ver- und Ent-
sorgungsanlagen



Blick in Richtung Osten
auf den Geländesprung;
im Hintergrund beste-
hende Wohngebäude



Blick von Norden auf den
verkehrlichen Anschluss
des Baugebietes an die
"Lindauer Straße"
(St 2055)



10.1 Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.03.2014. Der Beschluss wurde am 26.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitnau, den 28.04.2014

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 23.05.2014 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 26.04.2014).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.06.2014. bis 25.07.2014 (Billigungsbeschluss vom 05.06.2014; Entwurfsfassung vom 27.05.2014; Bekanntmachung am 14.06.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weitnau, den 16.06.2014

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.06.2014 (Entwurfsfassung vom 27.05.2014; Billigungsbeschluss vom 05.06.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weitnau, den 17.06.2014

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 18.09.2014 über die Entwurfsfassung vom 05.09.2014.

Weitnau, den 22.09.2014

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" in der Fassung vom 05.09.2014 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 18.09.2014 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den 22.09.2014

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wengen West" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den

.....
(Alexander Streicher, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.05.2014

Plan geändert am: 05.09.2014

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. C. Remmler)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

**Bebauungsplan für das Gebiet
Wengen West
In Wengen
Markt Weitnau**

Bebauungsplansatzung

Der Markt Weitnau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 9 + § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der letztgültigen Fassung und der Art. 89 Abs. I Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Wengen West gilt die vom Architekturbüro Meyer, Rechtsis, Weitnau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.10.2000, erste Änderung vom 02.02.2001, zweite Änderung vom 26.03.2001 und dritte Änderung vom 15.05.2001. Die Bebauungsplanzeichnung bildet zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan.

§2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl I Seite 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 BGBl I Seite 466, ausgewiesen.

§3

Bauweise

- (1) Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten. Es sind jedoch Baukörper mit Nebenfirsten (z. B. Widerkehre) möglich wie unter § 5 (2) beschrieben. Die Traufseite des Hauptbaukörpers muß mindestens um 1,5 m länger sein als die Giebelseite. Der First muss auch bei Doppelhäusern durchgehend sein.

- (2) Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Hauptgebäude und Garagen, die an der Grundstücksgrenze zu errichten sind (Einzel- oder Doppelhäuser), wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Auf Grundstücken mit der Festsetzung - II - darf die Gebäudehöhe, gemessen am aufgehenden Außenmauerwerk der Traufseite von Oberkante Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EFH) Rohdecke bis Oberkante Fußpfette 4,20 m nicht überschreiten.
- (2) Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 5

Firstrichtung

- ~~(1) Für die Firstrichtung der Hauptgebäude sind die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend. In Ausnahmefällen kann nach Absprache eine Abweichung bis 45° gestattet werden.~~
- (2) Zulässig ist ein vom Hauptfirst abzweigender Nebenfirst (z.B. Wiederkehr), wenn ein Drittel der Länge des Hauptfirstes nicht überschritten wird. Der First des Quergiebel muss jedoch mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Eine Abweichung zur Hauptfirstrichtung von 90° ist zulässig.

§ 6

Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

- (1) Es sind nur Satteldächer mit naturroter Ziegel- oder Pfannendeckung und einer Dachneigung von 28 bis 36 ° zulässig.
- (2) Ebenso zulässig sind extensiv begrünte Dächer.
- (3) Die Dachüberstände müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne und am First mindestens 0,90 m und dürfen höchstens 1,40 m betragen; am Ortgang 0,50 m bis 1,20 m.

Garagen und Nebengebäude:

- (4) Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich nur in der Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Ausnahmsweise sind auch zulässig Eindeckungen beim Hauptgebäude in Ziegel und Pfannen und beim Nebengebäude als extensive Begrünung.

§ 7

Dachaufbauten

- (1) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (2) Giebelgauben (Satteldachgauben) sind jedoch zugelassen, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- a) die Einzelbreite darf ein maximales Maß von 1,60 m nicht überschreiten, wobei die Gesamtbreite aller Dachgaupen pro Dachseite nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einschließlich Vordach betragen darf.
- b) Als Abstand zum Ortgang wird ein minimaler Abstand von 2,50 m festgelegt, der Abstand zwischen den Gaupen darf 1,00 m nicht unterschreiten.
- c) Die senkrechte Höhe, gemessen von Dachaustritt bis zur Traufe (Schnittpunkt Wand - Dachhaut) wird auf maximal 1,25 m festgesetzt.
- d) Der First bzw. Dacheintritt der Gaupen muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

~~§ 8~~

~~Sockelhöhe und Geländehöhe~~

- (1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Ausgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen, z.B. für Terrassen, sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- (2) Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung auszuführen. Eine geringfügige Abweichung bis maximal plus/minus 20 cm ist zulässig, wenn dadurch das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:

~~Vor Baubeginn ist die Höhenlage der Gebäude im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.~~

§9

Kniestöcke

- (1) Bei Gebäuden mit der Festsetzung -II- ist bei Wohngebäuden mit EG und DG ein Kniestock von mindestens 1,0 m zu errichten.
- (2) Die Höhe des Kniestocks wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen.

§10

Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder einer Holzfassade zu versehen. Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind solange erwünscht, wie sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Metall-, Eternit- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.
- (3) Die Balkongeländer sind in Holz auszuführen und müssen landschaftsgebunden gestaltet werden. Sie müssen sich dem Gesamtbild des Baugebiets anpassen. Überladene Brüstungsprofilierung sind nicht erwünscht.
- (4) Wintergärten aus Glas in Verbindung mit Holzsprossen sind innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zulässig sind auch andere Materialien, wenn dadurch den gestalterischen Vorschriften dieses Bebauungsplanes nicht widersprochen wird.

- (5) Die Sockelzone darf farblich nicht von der übrigen Fassade abgehoben werden.
- (6) Für Fenster- und Aussentürelemente ist möglichst Holz zu verwenden.
- (7) Die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz ist möglich.
- (8) Hausgruppen und Doppelhäuser müssen die gleiche Oberflächenstruktur erhalten. Alle zusammenhängenden Gebäude müssen auch die gleiche Farbgebung erhalten.
- (9) Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- (10) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestalterisch in die Dachform bzw. in die Wandflächen zu integrieren.

§11

Garagen und sonstige Nebenanlagen

- (1) Garagen mit etwaigen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für die Gestaltung der Garagen mit Nebengebäude gelten die gleichen Festlegungen wie für die Hauptgebäude, soweit die Satzung oder der Bebauungsplan keine weitere Festlegungen getroffen hat.
- (2) Je Grundstück ist nur eine freistehende Nebenanlage ohne Feuerstätte in Holzausführung zugelassen. Diese darf eine Größe von 6 qm Grundfläche nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf maximal 2,10 m betragen. Die Traufhöhe wird von Rohfußboden EG bis UK Sparren an der Aussenkante des Gebäudes gemessen.
- (3) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- (4) Garagentore müssen in Holz ausgeführt werden.
- ~~(5) Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.~~

§12

PKW – Stellplätze

- (1) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Wohngebäude	mit einer Wohnung	2 Stellplätze,
	mit zwei Wohnungen	3 Stellplätze
- (2) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellflächen an den Garagen sollen den ruhenden Verkehr aufnehmen und die Straße entlasten. Deshalb sind Einfriedungen zwischen den Stellflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen.
- (3) Der Stauraum vor den Garagen ist aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B.: Rasenpflaster) und begrünt herzustellen.

§13

Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten, Flächenbefestigung

- (1) Soweit der Bebauungsplan Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße zulässt, dürfen diese einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore nur mit einem Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand errichtet werden und deren Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Ein Sockel ist unzulässig. Verwendet werden darf ein Holz-, Staketen- oder Bretterzaun.
- (2) Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze angelegt und zu unterhalten sind, sowie der Stauraum vor Garagen.

- (3) Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten, sind vorgenannte Flächen mit breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder in Form von wassergebundenen Oberflächen zu befestigen. Die Fugen bzw. Hohlräume sind mit Sand oder Humus auszufüllen.
- (4) Stützmauern oder ähnlich wirkende Befestigungen über 0,80 m auf Baugrundstücken sind im Bebauungsgebiet nicht zulässig. Sie sind in Naturstein bzw. in Holzpalisaden auszuführen.
- (5) Stützmauern und / oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z. B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Natursteine, Trockenmauerwerk, etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurücksetzen. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- (6) Einfriedungen aus lebenden Hecken mit max. 1,00 m Höhe sind erwünscht, jedoch darf die Verkehrssicherheit und die Übersichtlichkeit beim Ein und Ausfahren nicht beeinträchtigt werden.

§14

Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegrafienweggesetz (TGW) vom 18.12.1899 (RGBl. S. 705) werden hierdurch nicht berührt.

§ 15

Immissionsschutz

- (1) Zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster dürfen beim Gebäude auf dem Baufeld mit der Bezeichnung "G 15" nicht nach Süden orientiert werden. Wird das Gebäude mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, die eine ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer bei geschlossenen Fenstern sicherstellt, so ist eine zwingende Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern nicht erforderlich. Die vorstehende Regelung gilt auch für den Fall des Neubaus oder der wesentlichen baulichen Änderung des Bestandes auf den Grundstücken mit den Flurnummern 32/1, 32/2, 37 und 39/2, Gemarkung Wengen.

Hinweis:

Aus den Gesichtspunkten des Lärmschutzes wie auch der Energieeinsparung erscheint es sinnvoll, alle Gebäude, die mit "A" gekennzeichnet sind, als Niedrigenergiehäuser mit kontrollierter Wohnraumlüftung auszustatten, um im Sommer einen störungsfreien Nachtschlaf bei ausreichender Lüftung zu erzielen.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß Art. 89 Abs. I Nr. 17 der Bayerischen Bauordnung kann mit Geldbußen bis zu 1 Million Deutscher Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 17

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B Hinweise

- (1) Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Weitnau- "Wengen West" erfolgt als Allgemeines Wohngebiet mit den Immissionsrichtwerten von tagsüber/nachts 55/40 (45)dB(A).
- (2) Im Bebauungsgebiet kann es gelegentlich zu Geruchsentwicklung durch Aufbringen von Gülle kommen.
- (3) Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen dorftypische Geräusche durch Maschinen und Vieh. Dies trifft insbesondere zu für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe von Herrn Josef Socher (südlich der Staatsstraße 2055) und Herrn Josef Rudolph (ca. 150 m nordwestlich des Baugebietes). Landwirtschaftliche Immissionen sind entschädigungslos hinzunehmen. Dies ist unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofflächen ausgehen.
- (4) Auf den Baugrundstücken können zur Speicherung von Regenwasser geeignete Rückhaltevorräte (Zisternen, Teiche usw.) errichtet werden. Nachbargrundstücke dürfen durch den Aus- und Überlauf dieser Einrichtungen oder Versickerungen nicht beeinträchtigt werden.

Aus seuchenhygienischen Gründen ist es deshalb erforderlich, daß bei der Installation einer Brauchwasseranlage eine abschließende Prüfung durch einen Fachbetrieb erfolgt, welcher der Gemeinde bescheinigt, daß es keinerlei Querverbindungen bzw. Vorrichtungen gibt, die das gemeindliche Trinkwasser beeinträchtigen können. Auf farbliche Kennzeichnung und eindeutige Beschriftung (Regenwasser oder Brauchwasser) wird hingewiesen. Siehe auch DIN 1988 Teil 4 Abschn. 3.2.3.

Zum Schutz vor unberechtigtem Gebrauch, sollten die Wasserentnahmestellen mittels Steckschlüssel zu bedienen sein. Rasensprenger und Gardenduschen sollten nicht mit Brauchwasser betrieben werden, da eine Gefährdung von spielenden Kindern nicht ausgeschlossen werden kann.

- (5) In die Privatgärten ohne Pflanzfestsetzungen sollte mindestens ein Baum als Hausbaum gepflanzt werden.

Ziergehölze:

Ergänzend zu den heimischen Baum- und Straucharten können Zierformen in gestalterisch begründeten bzw. hausnahen Bereichen gepflanzt werden. Diese sind den festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen anzupassen.

~~(6) Um der Wärmeschutzverordnung bzw. Energieeinsparungsverordnung gerecht zu werden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:~~

- ~~-hochwertige Wärmedämmung~~
- ~~-Zwangsbelüftung mit Wärmerückgewinnung~~
- ~~-Niedertemperaturheizung~~
- ~~-Vermeidung von Wärmebrücken~~
- ~~-Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten~~
- ~~-Wärmeschutz durch Laubbaumpflanzung entgegen der Hauptwindrichtung~~

(7) Nullenergiehäuser sind möglich, wenn sie von den gestalterischen Festsetzungen nicht gravierend abweichen.

(8) Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch die Ortsgestaltungssatzung zu beachten.

(9) Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 06.02.2001 zum HQ 100 besteht für das Baugebiet nicht die Gefahr einer Überschwemmung oder Ausuferung selbst bei der Addition eines empfohlenen Sicherheitszuschlages von 20 cm auf das Rechenergebnisses.

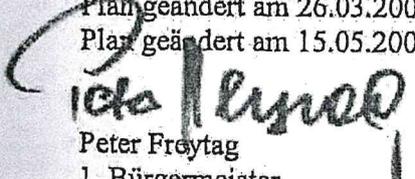
Dennoch wird für die Grundstücke G1 /G2 /G3/ G4 /G5 /G12 /G13 /G14 /G15 empfohlen einen wasserdichten Kellerauszubilden.

Plan aufgestellt am 09.10.2000

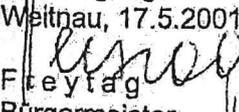
Plan geändert am 02.02.2001

Plan geändert am 26.03.2001

Plan geändert am 15.05.2001


Peter Freytag
1. Bürgermeister



Ausfertigung:
Weitnau, 17.5.2001

Freytag
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

~~§ 1 Pflanzengesellschaften~~

~~Für die Pflanzmaßnahmen sind die Arten der potentiell natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften und deren Pionier- und Ersatzgesellschaften vorzusehen, weiterhin sind alte robuste Obstbaumsorten zu verwenden.~~

§ 2 Vegetation und angrenzender Gehölzbestand

Der angrenzende, zur Erhaltung vorgesehene Gehölzbestand ist während der Bauzeit zu schützen. Es gelten die Bestimmungen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

~~§ 3 Baumpflanzungen~~

~~Es sind mindestens die im Grünordnungsplan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte darf nur geringfügig verändert werden. Die festgesetzten Gehölze sind nach § 9 Abs.1 Nr. 25 A BauGB Pflanzgebot und bis zu sechs Monate nach Fertigstellung der Stellflächen auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B gemäß DIN 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.~~

~~3.1 Bäume 1. Wuchsklasse (über 15 Meter Wuchshöhe)~~

~~Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.
Vorschlagsliste:~~

- | | |
|---------------|---------------------|
| • Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| • Spitzahorn | Acer paltanoides |
| • Rotbuche | Fagus sylvatica |
| • Esche | Fraxinus excelsior |
| • Stieleiche | Quercus robur |
| • Winterlinde | Tilia cordata |
| • Bergulme | Ulmus glabra |

~~Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstamm, 3 x v mB, Stammumfang 20 - 25 cm.~~

~~3.2 Bäume 2. Wuchsklasse (unter 15 Meter Wuchshöhe)~~

~~Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.
Vorschlagsliste:~~

- | | |
|-----------------|----------------------|
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Wildapfel | Malus communis |
| • Wildkirsche | Prunus avium |
| • Salweide | Salix caprea |
| • Mehlbeere | Sorbus aria |
| • Eberesche | Sorbus aucuparia |
| • Felsenbirne | Amelanchier lamarkii |
| • Kornelkirsche | Cornus mas |

- ~~Retdorn~~ ~~Crataegus laevigata „Paul-Scarlett“~~
- ~~Oxalbeere~~ ~~Sorbus intermedia~~

~~Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstamm, 3 x v mB, Stammumfang 18 - 20 cm.~~

~~3.3 Obstbäume 2. Wuchsklasse (Hochstämme)~~

~~Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen.~~

Vorschlagsliste:

Apfelbäume:

- Baumanns Renette
- Berner Rosenapfel
- Bitterfelder
- Bohnapfel
- Borowinka
- Brauner Matapfel
- Cellini
- Charlamowski
- Danziger Kantapfel
- Dülmener
- Fromms Goldrenette
- Geflammt Kardinal
- Gelber Edelapfel
- Gewürzluiken
- Grahams
- Harberts Renette
- Hiberna
- Himbeerapfel
- Jacob Lebel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Kalter Böhmer
- Königinapfel
- Königlicher Kurzstiel
- Landsberger Renette
- Leopoldsdorfer Süßapfel
- Lohrer Rambur
- Maunzenapfel
- Mutterapfel
- Pfaffenhofer Schmelzling

- Pfirsichroter Sommerapfel
- Prinz Albrecht
- Prinzenapfel
- Purpurroter Cousinot
- Riesenbolken
- Rote Sternrenette
- Roter Astrachan
- Roter Eiserapfel
- Roter Hauptmann
- Roter Herbstkalvil
- Roter Trierer Weinapfel
- Roter Winterstettiner
- Schöner von Herrenhut
- Schöner von Nordhausen
- Vilsthaler Weinapfel
- Wachsen. von Benedikbeuern
- Weißer Klarapfel
- Weißer Wintertafelapfel
- Welschisner
- Winterrambur

Birnbäume:

- Gute Graue
- Oberösterreichler
- Katzenkopf
- Salzburger Birne

Zwetschgenbäume:

- Wangenheims
- Hauszwetschge
- Feilenbacher Zwetschge

Bei den Pflanzgrößen handelt es sich um Hochstämme. Als Wühlmausschutz sollen Pflanzkörbe aus Sechskantdrahtgeflecht eingebaut werden.

~~Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstämme mit Stammumfang größer 7 cm.~~

~~§ 4 Strauchpflanzungen~~

Es sind mindestens die im Grünordnungsplan eingetragenen Sträucher zu pflanzen. Die Lage der Strauchstandorte darf nur geringfügig verändert werden. Die festgesetzten Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB Pflanzgebot und bis zu sechs Monate nach Fertigstellung der Stellflächen auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B gemäß DIN 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten.

~~Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.~~

~~4.1 Gehölzpflanzungen im Bereich schattig-feuchte Standorte:~~

Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen.

Vorschlagsliste:

• Wildberberitze	Berberis vulgaris
• Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
• Hasel	Corylus avellana
• Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
• Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
• Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
• Liguster	Ligustrum vulgare
• Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
• Traubenkirsche	Prunus padus
• Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
• Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
• Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
• Wilde Stachelbeere	Ribes uva-ursi
• Feldrose	Rosa arvensis
• Kratzbeere	Rubus caesius
• Brombeere	Rubus fruticosus
• Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
• Wasserschneeball	Viburnum opulus

~~4.2 Gehölzpflanzungen im Bereich sonnig-trockene Standorte:~~

Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen.

Vorschlagsliste:

• Felsenbirne	Amelanchier ovalls)
• Wildberberitze	Berberis vulgaris)
• Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
• Hasel	Corylus avellana
• Gewöhnliche Felsenmispel	Cotoneaster integerrimus
• Filzige Felsenmispel	Cotoneaster tomentosus
• Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
• Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
• Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
• Liguster	Ligustrum vulgare

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| • Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| • Schlehe | Prunus spinosa |
| • Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| • Feldrose | Rosa arvensis |
| • Hundsrose | Rosa canina |
| • Lederrose | Rosa coriifolia |
| • Hechtrose | Rosa glauca |
| • Rauhbliättrige Rose | Rosa jundzil |
| • Griffelrose | Rosa stylosa |
| • Apfelrose | Rosa villosa |
| • Filzrose | Rosa tomentosa |
| • Kratzbeere | Rubus caesius |
| • Holunder | Sambucus nigra |
| • Wolliger Schneeball | Viburnum opulus |

Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen.

Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, 2 x v oB, 60 – 100 cm.

Die Sträucher sind im Pflanzraster von 0,8 m x 0,8 m zu pflanzen.

4.3 Ziergehölze:

Im hausnahen Bereich sind auch Ziergehölze zulässig, sofern sie eine gestalterische Ergänzung zu den standortheimischen Arten darstellen.

Vorschlagsliste:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| • Hängende Felsenbirne | Amelanchier laevis |
| • Kupferfelsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| • Schmetterlingsstrauch | Buddleia davidii |
| • Schmetterlingsstrauch | Buddleia alternifolia |
| • Buchsbaum | Buxus sempervirens |
| • Quitte | Cydonia oblonga |
| • Perlmutterstrauch | Kolkwitzia amabilis |
| • Mispel | Mespilus germanicus |
| • Bauernjasmin | Philadelphus coronarius |
| • Flieder | Syringa vulgaris |
| • Pimpernuss | Staphylea pinnata |
| • Duftsneeball | Viburnum fragans |
| • Strauchrosen-Arten | |

Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen.

Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, 2 x v oB, 60 – 100 cm.

~~§ 5 Heckenpflanzungen~~

5.1 Als Heckenpflanzen dürfen nur die folgende Laubgehölzarten verwendet werden:

Vorschlagsliste:

- | | |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| • Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| • Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| • Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| • Wildberberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| • Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| • Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| • Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| • Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Wildrosen | <i>Rosa div.</i> |
| • Alpenjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
| • Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| • Obstgehölze als Obsthecke geschnitten | |
| • Beerensträucher | |

Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen.

Als Mindestpflanzgröße gilt: Strauch, 2 x v o B, 60 – 100 cm.

5.2 Nicht zulässig sind geschlossen wirkende oder in Form geschnittene Immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Scheinzypresse, Fichte etc.).

~~§ 6 Sicherstellung des Pflanzraumes~~

Die Pflanzflächen für Bäume 1. Wuchsklasse muß mindestens 6 m² betragen und 80 cm tief mit geeignetem Vegetationssubstrat mit geeigneter Schichtung ausgestattet sein, wobei die Sohle ausreichend zu lockern ist.

Die Pflanzflächen für Bäume 2. Wuchsklasse muß mindestens 4 m² betragen und 80 cm tief mit geeignetem Vegetationssubstrat mit geeigneter Schichtung ausgestattet sein, wobei die Sohle ausreichend zu lockern ist.

Auf den sonstigen Pflanzflächen ist der Oberboden 20 cm – 30 cm dick aufzutragen. Der Oberbodenauftrag auf den Vegetationsflächen mit Rasenansaat soll 5 cm – 10 cm betragen.

~~§ 7 Pflanzverbote~~

~~Nicht zulässig sind Nadelgehölze und buntlaubige Zierformen.~~

§ 8 Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bauleitplanung muss der Bedarf an Ersatz- und Ausgleichsflächen bilanziert werden. Die geplanten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen lassen sich innerhalb und im Randbereich des ausgewiesenen Baugebietes realisieren.

Die Fertigstellung der geplanten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege muß mit Beendigung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

~~Als Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:~~

- ~~1. Ausbildung einer Uferterrasse durch Geländemodellierung entlang der Argen.~~
- ~~2. Anlage von wechselfeuchten Grabenstrukturen zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Baugebiet.~~
- ~~3. Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.~~
- ~~4. Ergänzung und Aufwertung des bachbegleitenden Gehölzbestandes durch Pflanzung eines Strauchmantels aus standortheimischen Arten.~~
- ~~5. Anlage eines standortheimischen Kräutersaumes.~~

§ 9 Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für das Flächendefizit der Ersatz- und Ausgleichsbilanzierung müssen zusätzliche Maßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden:

1. Umbau der bestehenden Sohlschwelle zur Sohlrampe in der Argen.
2. Naturnahe Gestaltung des Einmündungsbereiches des Rinnentobel-Baches in die Argen durch Einbau einer Sohlrampe und eines für Gewässerorganismen durchwanderbaren Rohrdurlasses.

~~§ 10 Spielflächen~~

~~Der naturnah gestaltete Spielbereich hat eine Mindestgröße von 500 m² und ist gemäß DIN-18034 anzulegen. Die Anpflanzung von giftigen Gehölzarten (z. B. Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme, Goldregen) ist nicht zulässig.~~

§ 11 Befestigte Flächen

Die erforderliche Befestigung der Zufahrten, Wege und Stellplätzen soll auf ein Minimum beschränkt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf geeignete Art und Weise (Rohrriolenversickerung, Sickerstränge, Oberflächenversickerung in den Pflanzungen) schadlos nach entsprechender Genehmigung im Untergrund zu versickern.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen) auszuführen.

§ 12 Einfriedungen

Als Einfriedung darf ein bis zu 1,00 m hoher Holzzaun (Staketen-, Bretter- oder Lattenzaun) Verwendung finden, der im Grundstücksgrenzbereich eine einheitliche Gestaltung zu erfahren hat. Weiterhin sind als Einfriedungen bis zu 0,60 m hohe Trockenmauern (Lesesteinmauern) zulässig, mit Ausnahme der Straßenfront.

Weitnau, den 15. MAI 2001
Datum, Unterschrift t. Bürgermeister Freytag

Freytag



Begründung zum Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Wengen - West“, Markt Weitnau, Lkr. Oberallgäu:

Im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes und dessen angrenzenden Gebieten treten folgende potentiell natürliche Gesellschaften auf:

- Grauelen-Auwald (Alnetum incanae)
- Hainlattich-Tannen-Buchenwald (Aposerido-Fagetum)
- Labkraut-Buchen-Tannenwald (Galio-Abietum)

Der ehemalige Auenbereich der Argen wurde durch Gewässerverbau und landwirtschaftliche Nutzung in eine Intensivwiese umgewandelt.

Die festgesetzten Bepflanzungs-, Begrünungs-, Gestaltungs- und Biotopanlagemaßnahmen sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abschwächen und soweit möglich ausgleichen.

Eine Bilanzierung der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vorgenommen.

Die Einstufung ergab, dass es sich je nach Schutzgut um unterschiedlicher Kategorien handelt. Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Arten und Lebensräume ist das Planungsgebiet als „ein Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ einzustufen (Kategorie I). Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild handelt es sich um ein „Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ (Kategorie II).

Für die Eingriffsschwere gilt der niedere bis mittlere Versiegelungsgrad bei einer von $GRZ < 0,35$, daraus ergibt sich die Spanne der Kompensationsfaktoren von Typ B (Kategorie I: Spanne Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5; Kategorie II: Spanne Kompensationsfaktor 0,5 - 0,8).

Der notwendig Kompensationsumfang ist abhängig von der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet. Nur bei umfassenden Vermeidungsmaßnahmen gemäß Liste 2 können die niedrigsten Faktoren (0,2 bzw. 0,5) verwendet werden.

Folgende Maßnahmen sollen festgesetzt werden:

- Baumbepflanzung im öffentlichen Straßenbereich.
- Naturnah gestaltete Regenwasserversickerung und -ableitung in oberflächlichen Rinnen- und Muldensystemen.
- Einhaltung der Festsetzungen zur Bepflanzung im Privatbereich.
- Einhaltung der festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die angeführten Maßnahmen stellen keine maximale, umfassende Vermeidung dar, da auf die Festsetzung bestimmter grünordnerischer Maßnahmen im Privatbereich (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.) verzichtet wurde. Es muß daher ein erhöhter Kompensationsfaktor angewandt werden (Kategorie I: Kompensationsfaktor 0,3, Kategorie II: Kompensationsfaktor 0,6), der gemittelt den Faktor 0,48 ergibt.

Bei einer Eingriffsfläche von 11.954 m² und Kompensationsfaktor von 0,48 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.738 m². Die Ausgleichsfläche am Argenufer beträgt 4.261 m². Das Flächendefizit von 1.477 m² kann durch Einbeziehung von Flächen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgedeckt werden. Hierfür ist Zulauf des Rinnentobelbaches und ein Bachabschnittes der Argen vorgesehen.

Die Verwirklichung der grünordnerischen Ziele und die Einbindung in das Landschaftsbild geschieht durch folgende Einzelmaßnahmen:

Grünordnerische Maßnahmen:

1. Gezielte Durchgrünung des Planungsgebietes durch Baumpflanzungen, Strauch- und Heckenpflanzungen.
2. Minimierung der versiegelten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
3. Gezielte Versickerung und Ableitung des Regenwassers Innerhalb des Planungsgebietes.
4. Anlage einer öffentlichen Grünfläche als zentraler Platz mit Baumpflanzung.
5. Anlage einer öffentlichen Grünfläche als naturnah gestalteter Spielplatz.
6. Schaffung von Fusswegeverbindungen zum Spielplatz.

Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen:

- ~~1. Ausbildung einer Uferterrasse durch Geländemodellierung entlang der Argen.~~
- ~~2. Anlage von wechselfeuchten Grabenstrukturen zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Baugebiet.~~
- ~~3. Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.~~
- ~~4. Ergänzung und Aufwertung des bachbegleitenden Gehölzbestandes durch Pflanzung eines Strauchmantels aus standortheimischen Arten.~~
- ~~5. Anlage eines standortheimischen Kräutersaumes.~~
6. Einbau einer Sohlrampe anstatt der bestehenden Sohlschwelle in die Argen.
7. Renaturierung des Mündungsbereiches des Rinnertobelbaches in die Argen.

Eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes soll sich am vorhandenen Bestand der Umgebung orientieren und bestehende Strukturen aufnehmen bzw. fortsetzen.

Der Verlust an biologisch wirksamen Flächen durch Überbauung und Versiegelung soll durch gezielte Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet kompensiert werden.

Weitnau, den 15. MAI 2001


Datum, Unterschrift 1. Bürgermeister Freytag



Seite 2 von 2

Hinweise zum Grünordnungsplan

- Standortheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind an das lokale Klima und die vorhandenen Bodenverhältnisse angepasst und bieten einer Vielzahl von heimischen Tierarten einen entsprechenden Lebensraum. Standortheimische Gehölze sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Die Vorschlagslisten für die festgesetzten Gehölze können als Anregung dienen.
- Durch Fassaden- und Dachbegrünung wird zusätzliche Verdunstungsfläche sowie ein interessanter Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen.
- Eine naturnahe Gartengestaltung fördert die Artenvielfalt und sollte angestrebt werden.
- ~~Zur Wiederverwertung der Gartenabfälle wird die Anlage eines Kompostes empfohlen.~~
- ~~Für die Gartenbewässerung bieten sich Regenwasser-Auffangbecken (z. B. Zisternen) an.~~
- ~~Zäune sollten einen Abstand von mindestens 0,15 m zum Geländeniveau aufweisen, um ein Durchschlüpfen von Kleinlebewesen zu ermöglichen.~~
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken müssen berücksichtigt werden:
Gehölze bis zu einer Größe von 2,0 m benötigen einen Grenzabstand von 0,5 m,
Gehölze von einer Größe über 2,0 m benötigen einen Grenzabstand von 2,0 m.
- Die Verwendung von alten, robusten Obstsorten wird aus klimatischen wie ökologischen Gründen angeraten.

Bebauungsplan „Wengen-West“

Begründung

Bereits seit geraumer Zeit stehen im Ortsteil Wengen keine Baugrundstücke mehr für den privaten Wohnungsbau zur Verfügung. Nachdem der Gemeinde jedoch bereits konkrete Bauwünsche vorliegen und weitere absehbar sind, soll am nordwestlichen Ortsrand ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der diesen Bedarf abdecken soll. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehen, somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind bereits Eigentum der Gemeinde, so daß auch die Voraussetzungen des Gemeinderatsbeschlusses erfüllt sind, wonach eine Bauleitplanung nur für Flächen erstellt wird, die im Eigentum der Gemeinde stehen.

Bei der zu verplanenden Fläche handelt es sich um die Grundstücke FINr. 33, 34, 36, 37 und 46/2; sie liegen am nordwestlichen Ortsrand von Wengen und werden begrenzt durch die vorhandene Bebauung im Osten, die Staatsstraße 2055 im Süden und die Wengener Argen im Norden und Westen. Die Gesamtfläche beträgt etwa 1,6 ha; die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 15 Hauptwohneinheiten mit ebenso vielen Einliegerwohnungen. Die Bauweise soll 1 1/2- bis 2-geschossig erfolgen. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen. Deswegen können dortypische Gerüche und Geräusche durch Düngung, maschinelle Bewirtschaftung und Viehhaltung auftreten. Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung aufzunehmen und wird auch im notariellen Kaufvertrag berücksichtigt. Im übrigen sind die Festlegungen der Unteren Naturschutzbehörde Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um eine gute Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu gewährleisten, wird in den Bebauungsplan ein Grünordnungsplan integriert, der die Forderung der Eingriffsregelung voll berücksichtigt.

Die Erschließung ist gesichert. Über die noch zu bauende Erschließungsstraße erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Entwässerung erfolgt über eine Mischkanalisation, für die Versickerung des Oberflächenwassers soll ein entsprechender Rückhalte-
teich angelegt werden. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde.

Die Erschließungskosten teilen sich wie folgt auf:

Straßenbau	600.000.- DM
Wasserversorgung	90.000.- DM
Abwasserbeseitigung	210.000.- DM
Grünordnung	70.000.- DM
Summe	<u>970.000.- DM</u>

Weitnau, den 09.10.2000

Elmer
Freitag
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wengen-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.10.2000 bis 27.11.2000 durchgeführt.

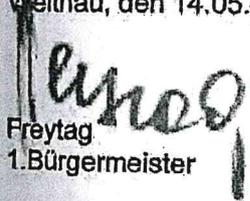
Weitnau, den 29.11.2000


Freytag
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.03.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2001 bis 11.05.2001 öffentlich ausgelegt.

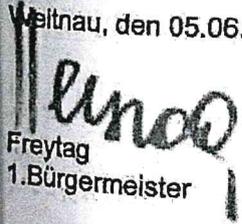
Weitnau, den 14.05.2001

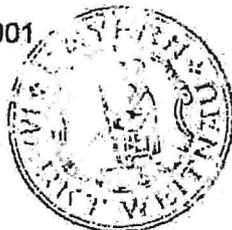

Freytag
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat am 15.05.2001 den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.05.2001 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Weitnau, den 05.06.2001

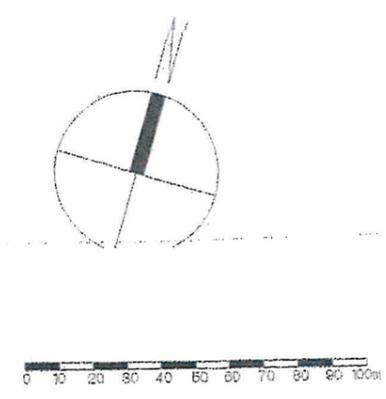
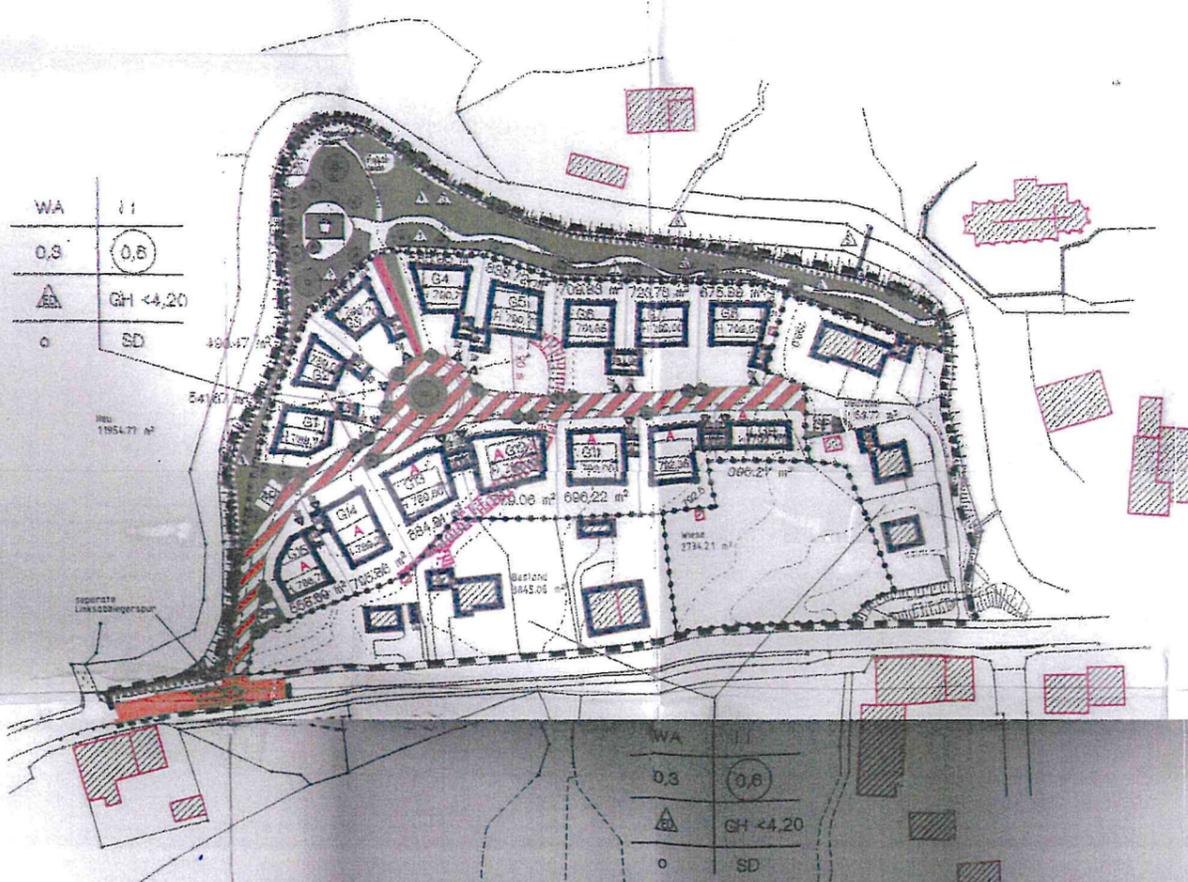

Freytag
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

MARKT WEITNAU

WENGEN - WEST



A Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet (gemäß BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze
Hier z.B. zwei Vollgeschosse
0,8 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
Hier z.B. 0,8
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
Hier z.B. 0,8
GH < 4,20 Gebäuhöhe, hier maximal 4,20m
H 701,85 Höhenlage Referenzboden
Erdgeschoss hier z.B. 701,85m über Normal Null
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offener Bauweise
Baugrenze (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Befahrbarer Wohnweg
Straßenverkehrsflächen
Radweg, Fußweg
Öffentliche Stellplätze hier 3 Stück
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauNVO)

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

- Öffentliche Grünflächen im Straßenraum
- Öffentliche Grünfläche als naturnah gestellter Spielplatz für Kinder von 0-12 Jahren mit geeigneten Spielgeräten
- Anpflanzen Bäume 1. Größenordnung größer 15 m
- Anpflanzen Bäume 2. Größenordnung kleiner 15 m
- Anpflanzen Sträucher
- Umgrenzung Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Anlage einer Feuchtmulde und oberirdische Zuführung des Regenwassers aus dem Baugelände
 - Anlage eines naturnah gestalteten Feuchtbereichs im Regenüberlaufbecken
 - Ausbildung einer Uferterrasse
 - Anlage eines Steuerelementes

8. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauNVO)

- Baugrenze
- Garage

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fixrichtung
- SD Satteldach

Nutzungsschablone nach BauNVO

Baugelände	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform/Dachneigung

B Hinweise

- Str Stauraum vor Garagen
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorhandene Bebauung
- Grundstücksgrenze
- Einfahrtszeichen
- 778,08 m² sind die ca Flächenangaben der Grundstücke und sind nur zur Orientierung gedacht die Werte nehmen das Recht der Endgültigkeit nicht in Anspruch
- Umbau der Sohlschwelle in eine Schrampe Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs
- Anbindung des Bachlaufes an die Argen (Bohrrampe und durchwanderbarer Durchfall) Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Stand 09.10.2000

- Änderung 02.02.2001
- Änderung 26.03.2001
- Änderung 15.05.2001

1. Amt Erlangen, Änderung Neuantrag/Antragstellung, Erlanger, Prokura 84, und 851 v. d. 08.02.2001	11/1	11/1
2. Amt Erlangen, Bauleitplanung	11/1	11/1
3. Amt Erlangen, des MA und der Träger öffentlicher Belange	11/1	11/1
4. Amt Erlangen / Erlangen	11/1	11/1

MARKT WEITNAU
Bebauungsplan Wengen West

Bebauungsplan Wengen West / Weitnau

Planteilbild 2 TB 152/154/155//
TB 110/111/112/113/114/115/119/121/150/151//

Ing.-Büro für Hoch, Tief und Städtebau Dipl.-Ing. Architekt H.-P. Meyer D- 87400 Weitnau
Telefon (0949) 0 83 78/93 29 088 Telefax 0 83 78/93 22 36 Rechts 48

BEARBEITET: Dipl.-Ing. Architekt H.-P. Meyer

MARKT WEITNAU
87400 Weitnau/Oberallgäu
17. Mai 2001