

**BEBAUUNGSPLAN**  
**“WESTERMAHDWEG ”**



**MARKT TUSSENHAUSEN**  
**OT MATTSIES**

**TEXTTEIL**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Josef Tremel  
Holzweg 19

86156 Augsburg

Augsburg/Tussenhausen, den 01.02.2011

Die Marktgemeinde Tussenhausen erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Marktgemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2011 als Satzung:

### **Bestandteil des Bebauungsplanes "Westermahdweg"**

Für das Plangebiet gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Planzeichnung vom 01.02.2011, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Zum Nachweis der generellen Bebaubarkeit wurde für das Areal eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Das Gutachten Nr. 100103 der ICP Ingenieurgesellschaft, 82745 Altusried, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und ersetzt keine individuellen statischen Nachweise etc..

## **1. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind die angegebenen überbaubaren Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Eine Überschreitung der GRZ um 50% für Garagen, Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten laut §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

## **3. Festsetzungen zu den Gebäuden**

### 3.1 Haustypen

H1 II = E + D

- Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als Geschoß ist zulässig
- Dachneigung 40°-48°
- Satteldach
- Firsthöhe max. 9,50m
- Kniestock max. 1,00m

H2 II

- Erdgeschoß mit Obergeschoß  
max. zwei Geschosse zulässig
- Dachneigung 18°-35°
- Satteldach
- Pultdach (einfach oder gegeneinander geneigt)
- Firsthöhe max. 9,50m
- Kniestock nicht zulässig

### 3.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

verwendete Abkürzungen:

- |     |                |
|-----|----------------|
| OK  | Oberkante      |
| VK  | Vorderkante    |
| FFB | Fertigfußboden |
| EG  | Erdgeschoß     |
| DG  | Dachgeschoß    |

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an VK Außenwand  
OK FFB EG: maximal 35cm über Gelände, bezogen auf die höchste Stelle der Straßenhinterkante des jeweiligen Grundstückes  
FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund, nur in baulich notwendigem Umfang zulässig.

#### **4. Äußere Gestaltung der Gebäude**

##### **4.1 Dächer**

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen zulässig. Die Färbung ist dabei von rot über rotbraun bis braun zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Bei allen Gebäuden ist traufseitig ein Dachüberstand von max. 60cm und giebelseitig von max. 40cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung verlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Allgemein zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 3. angegebenen Dachneigungen. Abschleppungen anderer Dachneigung sind unzulässig.

##### **4.2 Sonstiges**

Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nur im Geltungsbereich des Haustyps H3 zulässig.

Grelle und leuchtende Farben sowie unruhige Strukturputze sind nicht zulässig, ebenso ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc.

#### **5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Behälter für Abfallbeseitigung**

Garagen dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung hingewiesen.

Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig. Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind diese einheitlich in Dachform, -neigung und -material zu gestalten.

Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die (Neben-)Gebäude gestalterisch einzubinden.

## **7. Baugrenzen und Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Baugrenzen sind generell einzuhalten.

## **8. Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

Es gilt folgende Mindestgrundstücksgröße:  
Einzelhaus: mind. 500m<sup>2</sup>

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

### **9.1 Private Grünflächen**

- a) Oberboden  
Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.  
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
- b) Pflanzungen  
Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.  
Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

#### Solitärgehölze

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte (Pflanzbindung und variabler Standort) sind Gehölze der Pflanzliste 1 gemäß Signatur zulässig.
2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben, die Solitärbäume mit variablem Standort stellen einen Vorschlag dar.
3. Baumscheiben: Die Mindestfläche für Baumscheiben in Belagsflächen beträgt 10 qm. Bei örtlicher Erfordernis können die Baumscheiben als zusammenhängende Baumstreifen ausgebildet werden. Die Mindestflächengröße pro Baum muß in der Bilanz gewährleistet bleiben. Die Oberfläche der Baumscheiben bzw. -streifen ist als Grünfläche oder Schotterrasen auszubilden. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

#### Strauchpflanzungen

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Strauchpflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 2 gemäß Signatur zulässig.
2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Sträuchern mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.
3. Mindestpflanzdichte: Die Strauchpflanzungen sind mindestens als dreireihige, freie Hecke von 3m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden. Geschnittenen Formhecken sind nicht zulässig.

#### Pflanzliste 1:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x  
verpflanzt, mit Drahtballen, Stamm-  
umfang 14-16 cm  
Acer campestre (Feldahorn)  
Malus tschonoskii (Zierapfel)  
Pinus sylvestris (Waldkiefer)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
heimische Obstgehölze

#### Pflanzliste 2:

Mindestpflanzqualität Strauch, 2x  
verpflanzt, ohne Ballen, H 125 -150  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Rosa arvensis (Kriechende Rose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
rote, weiße und schwarze Johannisbeere  
Stachelbeere

- c) Befestigte Flächen im privaten Bereich  
Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).  
Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

### **9.2 Einfriedungen**

- a) zu öffentlichen Verkehrsflächen:  
Zäune aus senkrechten Holzlatten, nicht höher als 1,2m  
b) zu privaten Nachbargrundstücken  
wie a) bzw. genehmigungsfreie Einfriedungen lt. BayBO  
Generell gilt:  
Mauern oder Zaunsockel sind nicht zulässig (u.a. Barrierewirkung für Kleintiere).

### **9.3 Allgemeines**

Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen.

- 9.4** Bei allen Baueingaben ist ein Stellplatznachweis für alle Gebäude einzureichen.

### **9.5 Kompensationskonzept**

Bebaute Fläche (Wohngebiet) 3.810m<sup>2</sup>  
GRZ = 0,3

Kompensationsfaktor:  
GRZ < 0,35, Typ B Kat. I Ackerfläche  
Faktor 0,3 wegen Minimierungsmaßnahme Eingrünung

Kompensationsbedarf:  
3.810m<sup>2</sup>x 0,3 = 1.143m<sup>2</sup>

Zur Umsetzung Kompensationsbedarf wird eine Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 3046 Gemarkung Tussenhausen im Umfang von 1.150m<sup>2</sup> gemäß Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## **10. Immissionsschutz**

### **10.1 Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit

"ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## **11. Versorgung**

**11.1** Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

**11.2** Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Maße: l/b/h ca. 60/35/120cm), sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

## **12. Entwässerung**

Die Versickerung ist im überplanten Areal gemäß Baugrunduntersuchung nicht möglich.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist daher dem Regenwasserkanal zuzuführen. Hierzu ist eine Zisterne mit einem retentionswirksamen Rückhaltevolumen von mindestens 4m<sup>3</sup> zusätzlich zum Speichervolumen vorzusehen. Dieses Rückhaltevolumen ist durch einen gedrosselten Ablauf mit maximal 0,5l/s in den Kanal einzuleiten.

Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten; bei dieser Art der Regenwasserbewirtschaftung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind ferner die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" mit heranzuziehen.

## **13. Bodenverhältnisse**

**13.1** Das Baugebiet liegt zum Teil auf einer ehemaligen, später mit Erdaushub verfüllten Lehmgrube. Diese Bodensituation ist in dem zu diesem Bebauungsplan gehörigen Baugrundgutachten (Nr. 100103 der ICP Ingenieurgesellschaft, 87452 Altusried) detailliert dargestellt. Die darin enthaltenen Aussagen und Empfehlungen zu Planung und Bausausführung sind zu berücksichtigen.

Dieses Gutachten ersetzt keine individuellen statischen Nachweise.

**13.2** Altlasten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt laut dem zu diesem Bebauungsplan gehörigen Baugrundgutachten nicht bekannt. Wird beim Aushub verdächtiges Material aufgefunden, so ist dies vom jeweiligen Bauwerber auf eigene Kosten untersuchen zu lassen und in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse einer dafür zugelassenen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet Bodenschutz, sind bei eventuellen Funden umgehend vom Sachverhalt zu informieren. Bei Vorliegen von erheblichen Belastungen sind die Bauarbeiten gegebenenfalls einzustellen und es ist ein fachlich geeigneter Sachverständiger einzuschalten; die weiteren Maßnahmen sind mit den beteiligten Behörden abzustimmen.

Die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen mit Nachweisen über den endgültigen Verbleib der entsorgten Abfälle ist dem Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet

Bodenschutz, bis spätestens zwei Monate nach Abschluß der Maßnahmen zweifach in Papierform zu übersenden.

#### **14. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzresten, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht."

#### **15. Bewehrungsvorschrift**

**15.1** Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.10 BayBO)

**15.2** Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1, 1/3 BauGB).

#### **16. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag seiner Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Tussenhausen, den 02.02.2011

.....  
Johannes Ruf, 1. Bürgermeister

.....  
Siegel

## **Hinweise allgemein**

Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Im Baugebiet kann Stau- und Grundwasser als drückendes Wasser auftreten, das bis auf die Höhe der erdberührten Bauteile aufsteigen kann. Sämtliche Gebäude sind daher gegen Schichtenwasser zu sichern (Kellergeschoße in WU-Bauweise ausbilden). Auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen (Rückstausicherung).

Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bei extremen Niederschlagsereignissen Beeinträchtigungen der Wohngebäude durch wild abfließendes Hangwasser nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Abweichungen von den Festsetzungen sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Marktgemeinde nachzuweisen.

Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der Festsetzungen bei der Marktgemeinde einzureichen.