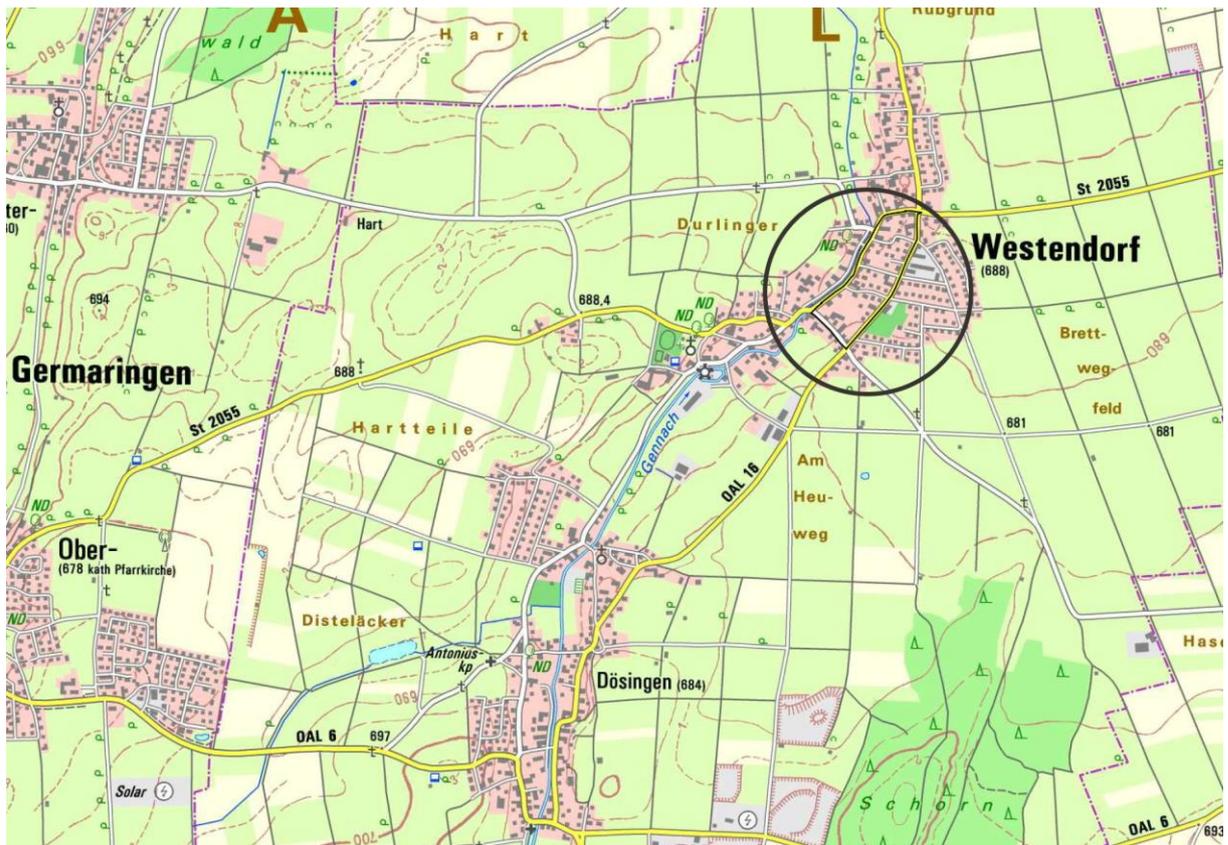


Gemeinde Westendorf

Bebauungsplan "Westendorf Altort" (einfacher Bebauungsplan) gem. § 13a BauGB

Satzung
Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Westendorf Altort" (einfacher Bebauungsplan) gem. § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf

Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344-212

Telefax: 08344-17 24

E-Mail: info@gemeinde-westendorf.de

Web: www.gemeinde-westendorf.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Fritz Obermaier

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de

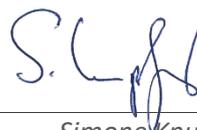


BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung

Memmingen, den 20.04.2022



Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Bauweise und Baugrenzen	9
2.3	Grünordnung	10
2.4	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung	13
3.1	Baukörper	13
3.2	Dachgestaltung	14
3.3	Stellplätze und Garagen	16
3.4	Einfriedungen und Freiflächengestaltung	16
4	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	18
4.1	Planzeichen	18
4.2	Pflanzempfehlung	20
4.3	Sonstige Hinweise	22
B	Begründung	28
1	Anlass der Planung	28
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	29
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Allgäu	29
2.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf	30
2.3	Bebauungsplan Nr. 1 und 2 „Westendorf - Südost“	30
2.4	Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	30
3	Plangebiet	32
3.1	Lage, Größe, Nutzung	32
3.2	Erschließung	36
3.3	Bau- und Bodendenkmäler	37
3.4	Elektro- und Freileitungen	37
4	Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans	40
5	Festsetzungskonzept	42
5.1	Art der baulichen Nutzung	42
5.2	Bauweise und Baugrenzen	43

5.3	Verkehrsflächen	45
5.4	Grünordnung	46
6	Örtliche Bauvorschriften / bauliche Gestaltung	48
6.1	Baukörper	48
6.2	Dachgestaltung	50
6.3	Stellplätze und Garagen	51
6.4	Einfriedungen und Freiflächengestaltung	52
7	Naturschutzfachliche Belange	54

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf	30
Abbildung 2:	Geltungsbereich BP "Westendorf Altort" mit Luftbild	33
Abbildung 3:	Überlagerung Geltungsbereiche BP "Altort" und BP Nr. 1 und 2 "Westendorf Südost" mit Änderungen	34
Abbildung 4:	BPs Nr. 1 und 2 "Westendorf Südost"	35
Abbildung 5:	Überlagerung Geltungsbereiche BP "Altort" und 4. Änderung BP Nr. 1 und 2 "Westendorf Süd-Ost"	35
Abbildung 6:	Überlagerung Geltungsbereiche BP "Altort" und 7. Änderung BP Nr. 1 und 2 "Westendorf Süd-Ost"(keine Rechtskraft)	36
Abbildung 7:	Kabellageplan o.M., Stand 27.01.2022 (Quelle. LEW Verteilnetz GmbH (LVN))	38
Abbildung 8:	Ortsnetzplan o.M., Stand 27.01.2022 (Quelle. LEW Verteilnetz GmbH (LVN))	39
Abbildung 9:	Konzept zu Freiraum und städtebaulichem Gefüge	42
Abbildung 10:	Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie) Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	43
Abbildung 11:	Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie) Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	43
Abbildung 12:	Umgestaltung Straßenraum, Quelle: mooser ingenieure	46
Abbildung 13:	Unterbrechung der Raumkante durch „Ausreißer“ Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	48
Abbildung 14:	Ersatzbau in angepasster Kubatur, Raumkante wird nicht unterbrochen Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	49
Abbildung 15:	Gegenüberstellung eines modernen, dorfuntypischen Gebäudes (links) und eines Gebäudes mit regionaltypischer Bauweise (rechts); Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)	50
Abbildung 16:	Einfriedungen dorftypisch	52
Abbildung 17:	Ortsuntypische Einfriedungen	53

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf den einfachen Bebauungsplan „Westendorf Altort“ gem. § 30 Abs. 3 in öffentlicher Sitzung am 20.04.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Westendorf Altort“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nrn. 22/6, 22/7, 31, 32, 32/2, 32/3, 33, 34, 34/1, 37, 36, 39, 39/1, 39/4, 40, 40/5, 40/9, 40/10, 45, 47, 48, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 50/3, 51, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 52, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/10, 52/11, 53, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 54, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 62, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 62/11, 62/12, 62/13, 62/14, 62/15, 62/17, 62/18, 62/19, 62/20, 62/21, 62/22, 62/23, 63/2, 63/4, 64, 66, 66/1, 67, 67/2, 67/4, 67/6, 67/7, 286, 286/4, sowie Teilflächen des Flurgrundstücks Fl. Nr. 50 der Gemarkung der Gemeinde Westendorf und hat eine Größe von ca. 7,13 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 20.04.2022. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 20.04.2022.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist.

Präambel

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Satzung der Gemeinde Westendorf über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) vom 03. Juni 2015.
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Präambel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Westendorf Altort“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 56), und der Zeichnung in der Fassung vom 20.04.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

1. Bürgermeister Fritz Obermaier

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Westendorf Altort“ der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

1. Bürgermeister Fritz Obermaier

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bemerkung: Der Geltungsbereich überlagert größtenteils rechtskräftige Bebauungspläne. Diese werden durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan ersetzt. Das bisherige Baurecht nach §30 ist somit zukünftig nicht mehr gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich zukünftig nach der Maßgabe des §34 BauGB

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Westendorf Altort“

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans besteht die Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

2.1 Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.2 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bauliche Anlagen sind mit einem Grenzabstand im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten.



Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig



Baulinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Der Baukörper des Hauptgebäudes (Wohntrakt) ist entlang der Baulinie zu errichten.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist an folgenden Straßen um bis zu 2,00 m zulässig:

- Erzabt-Schmid-Straße
- Ostendorfer Straße
- Neue Gasse

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist an folgenden Straßen um bis zu 4,00 m zulässig:

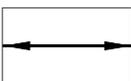
- Bauhofstraße

Entlang der Baulinien dürfen nur Hauptgebäude errichtet werden. Sämtliche untergeordnete Nebengebäude und Garagen müssen in den betroffenen Grundstücken um mindestens 5 m zurückversetzt vom Hauptgebäude errichtet werden.

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung dargestellten Baulinie ist bis zu einem Winkel von 20° zulässig.

Mindestens ein Hauptgebäude muss auf der Baulinie errichtet werden.

Ergänzende Nachverdichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind erst dann zulässig, wenn Mindestens ein Hauptgebäude auf der Baulinie errichtet wurde.



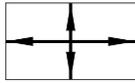
Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Firstrichtung des Hauptgebäudes, wahlweise

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

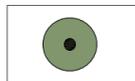
Abstandsregelung Es gilt die Abstandregelung gemäß BayBO.

2.3 Grünordnung

Privatgärten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß „Pflanzliste Nr.3“ zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).



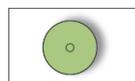
Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Ortsbildprägende bzw. straßenraumbegleitende Gehölzbestände sind zu erhalten.

Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Hierbei sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Baumpflanzung, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

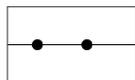
Auf den öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

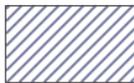
Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. (s. Planzeichnung)

Pflanzgebot	Im Zuge von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist pro angefangener 100m ² Wohnbaufläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 4.2) nachzuweisen/zu pflanzen.
Vorgärten	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind standortgerecht zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
Bodenversiegelung	<p>Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.</p>

2.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Überlagerungsbereich best. Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“

Im gekennzeichneten Bereich werden alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ durch die Festsetzungen des gegenständlichen einfachen Bebauungsplanes „Westendorf Altort“ ersetzt. Lediglich die Art der baulichen Nutzung (MD) bleibt erhalten und wird im gegenständlichen einfachen Bebauungsplan übernommen.



Überlagerungsbereich best. Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ 4. Änderung

Im gekennzeichneten Bereich werden alle Festsetzungen der 4. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ durch die Festsetzungen des gegenständlichen einfachen Bebauungsplanes „Westendorf Altort“ ersetzt.



Überlagerungsbereich best. Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ 7. Änderung (keine Rechtskraft)

Im gekennzeichneten Bereich werden alle geplanten Festsetzungen der 7. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ durch die Festsetzungen des gegenständlichen einfachen Bebauungsplanes „Westendorf Altort“ ersetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grundwasser-schutz	Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.
Grundwasserbe-nutzung	Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper (Aufstau, Absenkung, Umlenkung) und/oder die eingebrachten Baustoffe ist unzulässig.
Niederschlags-wasser	Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.
Immissions-schutz	<p>Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z. B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 7 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis nach DIN 4109 muss geführt werden. Für die Ermittlung der unten genannten Lärmpegelbereiche werden den berechneten Beurteilungspegeln jeweils 3 dB(A) zu addiert. Dies betrifft insbesondere die Gebäude entlang der übergeordneten Straßenräume.</p> <p>Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden.</p> <p>Sofern zum Lüften notwendig Fenster in Ruheräumen nicht auf der vom Straßenverkehr abgewandten Seite platziert werden können, ist eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, z.B. in Form von in Fenster integrierten Lüftungen oder mit zusätzlichen schalldämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen, erforderlich.</p>

3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

3.1 Baukörper

Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), Mindest- und Maximalmaß,

Mindest- und Maximalmaß der zulässigen traufseitigen Wandhöhe, in Meter gemessen an der Außenwand ab Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Mindestwandhöhe unterscheidet sich wie folgt:

WH =
min. 5,2m bis
max. 6,8m

Baufeld I: min. 5,20 m u. max. 6,80 m

WH =
min. 3,2m bis
max. 6,8m

Baufeld II: min. 3,20 m u. max. 6,80 m

FH =
max. 12m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

hier: max. 12,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.



Schaugiebel

Die zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Hauptgiebel (Schauseiten) in den gekennzeichneten Bereichen entlang der Baulinien des Straßenraums der Erzabt-Schmid-Straße sowie an der Giebelseite des Gebäudes (Neue Gasse 3) sollen als Schaugiebelausgebildet werden.

Die Giebel sind ohne Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker oder Anbauten auszuführen.

Die Fassadenfenster der Schauseiten sind in einheitlicher Größe und in gleichmäßiger Anordnung (Reihe) auszubilden. Dabei sind nur für Terrassentüren bis ganz zum Boden gezogene Fenster zulässig.

Pro Gebäude sind dabei nur zwei unterschiedliche Formate zulässig.

Für untergeordnete Räume wie WC oder Bad sind auch Sonderformate zulässig.

Rollladenkästen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Für Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich werden keine Vorgaben hinsichtlich der Fensterformate gemacht.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

Proportionen Baukörper	<p>Wohngebäude müssen ein Längen- zu Tiefenverhältnis von min. 1,15 zu 1,0 aufweisen.</p> <p>Die Länge ist hierbei die Gebäudelänge parallel zur Firstrichtung, die Tiefe die Gebäudetiefe senkrecht zur Firstrichtung.</p>
Fassaden	<p>Außenwände des Hauptgebäudes sind als hellfarbene Putzfassaden und/oder in Holzverkleidung auszuführen. Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien zulässig.</p>
ROK +0,3 m	<p>Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss</p> <p>gem. § 18 Abs. 1 BauNVO</p> <p>Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.</p> <p>Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:</p> <p>Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,3 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.</p>

3.2 Dachgestaltung



Zulässige Dachform: Satteldach (SD)

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen (geringfügige Abweichungen zulässig).

Es sind darüber hinaus die entsprechenden Vorgaben der „Stellplatz- und Garagensatzung“ der Gemeinde Westendorf zu beachten und einzuhalten.

Die Ausführung von untergeordneten Bauteilen (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) sind als Flachdach zulässig.

<p>DN= 28-40°</p>	<p>Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude: 28° bis 40°</p> <p>Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.</p>
<p>Bedachung</p>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.</p>
<p>Wiederkehre und Zwerchgiebel</p>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Max. Breite (Außenkante Außenwand): maximal 40 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen). – Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 1,25m. – Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 2,50m. – Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30m. <p>Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.</p> <p>Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren oder Zwerchgiebeln, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand der Wiederkehre oder Zwerchgiebeln mit der Dachhaut, darf maximal 2,60 m betragen.</p> <p>Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Gauben unzulässig.</p>
<p>Dachaufbauten/ Dachgauben</p>	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Dachaufbauten/Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m. - Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m. - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m (gilt nicht für Schleppegauben). - Die Firsthöhe von Dachaufbauten/Dachgauben darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) / bauliche Gestaltung

Die traufseitige Wandhöhe Dachgauben oder Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,60 m betragen.

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Pro Gebäude sind nur einheitliche Dachaufbauten (Dachgauben zulässig).

Solartechnische Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.

3.3 Stellplätze und Garagen

Anzahl Stellplätze

Es sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Grundstückes zu erstellen.

Bei mehr als 10 notwendigen Stellplätzen sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze ebenerdig an das Hauptgebäude anzubauen, als Tiefgaragen oder als offene Carports zu erstellen.

Einstellplätze

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

Es sind darüber hinaus die entsprechenden Vorgaben der „Stellplatz- und Garagensatzung“ der Gemeinde Westendorf zu beachten und einzuhalten.

3.4 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

Einfriedungen und Stützmauern

Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur zulässig:

- Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,90m,
- Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun).

Sockelmauern sind unzulässig.

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind (z. B. zum Straßenraum). Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,00m.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) entlang des öffentlichen Straßenraums sind unzulässig.

**Gelände-
modellierungen**

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.

Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,00 m² begrenzt.

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

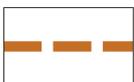
4.1 Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und 2. „Westendorf Südost“



Abgrenzung Geltungsbereich der 4. Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“



Abgrenzung Geltungsbereich der 7. Änderung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ (Keine Rechtskraft)



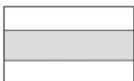
Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude
(nachrichtliche Darstellung)



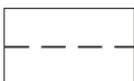
Straße, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



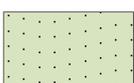
Bach Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Gebäudeabbruch
(Vorschlag)



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)

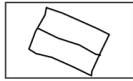


Öffentliche Grün- und Platzfläche
(Vorschlag)

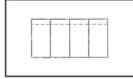


Straße, Planung
(Vorschlag)

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



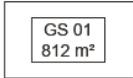
Gebäude auf gemeindlicher Fläche
(Vorschlag)



Stellplätze auf gemeindlicher Fläche
(Vorschlag)



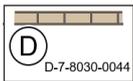
Bemaßung



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung
(Vorschlag)



vorläufiges Überschwemmungsgebiet
Extremhochwasser (HQ_{extrem})



Bodendenkmal mit Nummer



Baudenkmal mit Nummer

4.2 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

Privatgärten sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Laubbaumarten

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende, kleinkronige Laubbäume auf Empfehlung der baye-rischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau LWG) gewählt. Der Fokus liegt auf Arten, welche für kühle und frische sowie für warme und trockne Standorte geeignet sind.

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden.

Bäume I. Ordnung:

Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Blumen Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavalley
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweigrifflicher Rotdorn	Crataegus laevigata

Großsträucher und Sträucher:

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemose
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Obstbaumarten

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Die Auswahl der Gehölze und Sträucher erfolgt anhand der Ergebnisse des „LEADER Projektes“ des Projektträgers Westallgäu - Bayerischer Bodensee Fördergesellschaft mbH (wbf), für den Landkreis Westallgäu.

Folgende Arten sind zulässig:

Äpfel:

Honeburger Pfannkuchenapfel, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Rambur Papeleu, Pfahlinger, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Hernhut, Weißer Wintertaffetapfel

Birnen:

Köstliche aus Charneu, Normännische Ciderbirne, Schäufelebirne, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

4.3 Sonstige Hinweise

Grundstücks- teilungen	Grundstücksteilungen sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ab- zustimmen. Durch Grundstücksteilungen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).
Baugrund	Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserver- hältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bau- werk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schich- tenwasser sichern muss. Sollten zukünftig unterkellerte Gebäude geplant sein, wird auf Grund der Nähe zur Gennach empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch- zuführen, um die Grundwassersituation beurteilen zu können. Grundwasserbenutzungen, wie z. B. eine Bauwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen bei der Kreis- verwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen.
Brandschutz	Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuer- wehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Ar- beitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Ab- stände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
Elektroleitungen	Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen LEW Verteil- netz GmbH sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Un- fallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzu- halten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entspre- chende Kabelauskunft eingeholt werden.
20- und 1-kV-Ka- belleitungen	Der Schutzbereich (Baubeschränkungszone) sämtlicher Kabelleitungen (20-kV-Kabelleitungen WDF106; WDF107 und 1-kV-Kabelleitungen) beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung so- wie tiefwurzeln Bepflanzung freizuhalten. Die Kabelleitungen sind aus dem aktuellen „Kabellageplan“ (27.01.2022) der LEW in der Begrünung unter Kap. 3.4 „Elektro- und Freileitungen“ zu entnehmen.
1-kV-Freileitun- gen	Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind be- züglich der 1-kV-Freileitungen zu beachten:

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Die Freileitungen sind aus dem aktuellen „Ortsnetzplan“ (27.01.2022) der LEW in der Begrünung unter Kap. 3.4 „Elektro- und Freileitungen“ zu entnehmen.

Niederschlagswasser

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

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt.

Hochwasser/Überschwemmung

Die Gennach ist Gewässer III. Ordnung und liegt damit in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde. Gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan, ist im Planungsbereich keine Überschwemmungsgefährdung dargestellt. Eine Gefährdung bei einem Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) oder darüberhinausgehenden Hochwasserereignis für an die Gennach angrenzende Gebäude ist nach aktuellen Berechnungen nicht zu erwarten.

Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt nach aktuellen Berechnungen im HQ_{extrem} Bereich und wird im Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 5 Abs. 4a Satz 2, § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB übernommen (s. Planzeichnung). Das zuständige Wasserwirtschaftsamt wird im Rahmen der

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Behördenbeteiligung darauf hinweisen, damit ein entsprechender Vermerk aufgenommen werden kann.

Für derartige Hochwassergefahren im Bereich der Gennach, sind eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, grundwasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung zu treffen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief- liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terraseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

**Emissionen/
Immissionen**

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden Ortstraße „Erzabt-Schmid-Straße“ und von den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und

Schadigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten.

**Insektenschutz/
Beleuchtung**

Im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen wird die Verwendung insektenfreundliche Lichtquellen empfohlen: Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, kein Lichtabstrahlung oberhalb vom 85° zur Senkrechten, staubdicht einkoffert.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Verdichtungsgebietes ist anfallender Aushub vor der Entsorgung zu untersuchen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer

Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Energieeffiziente Bauweise

Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Archäologische Funde/ Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-7-8030-0044: „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.“ Frühmittelalterliche Reihengräberfelder können erhebliche Ausmaße annehmen und weit über den ursprünglichen Fundort und die bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Im Umfeld von Bestattungsplätzen ist außerdem eine zugehörige Siedlung anzunehmen, weshalb im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können.

Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Baudenkmäler

Art. 4 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Baudenkmäler besitzt, sind verpflichtet diese instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen.

Art. 4 Abs. 4 BayDSchG:

Untersagt sind Handlungen, die das Baudenkmal schädigen oder gefährden könnten.

Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:

Das Beseitigen, Verändern oder die Versetzung an einen anderen Ort von Baudenkmalern oder von geschützten Ausstattungsstücken, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bedarf der Erlaubnis.

Die Erlaubnispflicht besteht auch für Maßnahmen, welche sich im Umfeld des Baudenkmals erstrecken, sofern sich diese auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals (z.B. Sichtachsen etc.) auswirken können.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen können an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege gerichtet werden (www.blfd.bayern.de).

**Abfallsammel-
stelle**

Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Westendorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Westendorf hat sich zum Ziel gesetzt, das Außenwachstum auf das notwendige Minimum zu reduzieren und zugleich im innerörtlichen Bereich Rahmenbedingungen für eine gesteuerte qualitätvolle Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu schaffen. Damit soll maßgeblich gewährleistet werden, dass die Bau- und Siedlungsstruktur in ihren regionaltypischen und charakteristischen Wesenszügen erhalten bzw. weiterentwickelt wird. Nachverdichtungen sollen grundsätzlich möglich sein und mit der gegenständlichen Planung vereinfacht werden, jedoch unter Einhaltung von Mindestkriterien bzgl. Situierung, Ausrichtung, Kubatur und Dachform. Auslöser für die Planung waren die zunehmende Anzahl an Bauanträgen zu Neu-/Umbauvorhaben in der Ortsmitte, welche nicht immer im Einklang mit dem bestehenden Baurecht bzw. zur gewünschten Entwicklung in der zentralen Ortsmitte stehen.

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtsverbindlicher (qualifizierter) Bebauungsplan von 1987 („Westendorf - Südost“) inkl. Änderungen. Dieser soll aufgrund der oben genannten Entwicklungsziele durch die vorliegende Planung in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden.

Dabei soll im Wesentlichen eine regionaltypische und dorfbildverträgliche Baustruktur gefördert und gesteuert werden. Übergeordnetes Ziel ist es, Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße und ortsbildverträgliche bauliche Entwicklung in der zentralen Ortsmitte von Westendorf zu schaffen und die Innenentwicklung, insbesondere für die Wohnnutzung, zu attraktiveren und so die Außenentwicklung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Mit vergleichsweise wenigen Regularien soll sich der Altort sukzessiv zu einem lebenswerten, zeitgemäßen und dennoch regionaltypischen Wohnraum entwickeln.

Der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf beschloss deshalb am 09.10.2019 die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und 2 für das Gebiet „Westendorf - Südost“ inklusive der 4. Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 in einem Teilbereich zu ändern. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung „Westendorf Altort“.

Die gegenständliche Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Darüber hinaus erließ die Gemeinde Westendorf aufgrund § 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Westendorf Altort“, welcher Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf - Südost“ inklusive der 4. Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 überlagert. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Allgäu

Hinsichtlich der Raumstruktur ist Westendorf, nordöstlich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren gelegen, im Regionalplan Allgäu (16) (1986) gemeinsam mit Germaringen als Kleinzentrum eingestuft und ist gemäß der Gebietskategorie dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

„Im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Kleinzentrum Germaringen/Westendorf (...) erfolgen“ (Regionalplan Allgäu, Teil A, II Raumstruktur, 1.3 (Z)).

Zur Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern genannten Grundsätze des Flächensparens sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu benennen. Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Dörfern ist im LEP Bayern die behutsame Weiterentwicklung von historisch gewachsenen Siedlungsbildern und der regionalen Identität als Leitbild für die zukünftige Entwicklung in Bayern formuliert.

Im Regionalplan Allgäu sind zur Siedlungsentwicklung (Teil B, V Siedlungswesen, 1.3) unter anderem folgende Ziele formuliert: „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (Z)“. „Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G)“. „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z)“.

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden (Teil B, V Siedlungswesen, 1.7 (Z))“.

Mit den Zielen des Bebauungsplans wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung voll und ganz entsprochen. Durch den innerörtlichen Bebauungsplan sollen die Grundzüge der gewachsenen Siedlungsstruktur Westendorfs erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden und vermieden werden, dass der Ort durch „Bausünden“ seine Charakteristik verliert. Im Bereich des einfachen Bebauungsplans werden bewusst nicht zu viele und nicht zu starre Festsetzungen getroffen, sondern im Wesentlichen lediglich die Grundzüge von Stellung und Kubatur der Gebäude sowie der Schutz ortsbildprägender Grünstrukturen gesteuert, um somit die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung attraktiver zu gestalten. Insbesondere jungen Familien soll es somit ermöglicht werden, unkompliziert und bedarfsgerecht im Altort von Westendorf umzubauen bzw. neu zu bauen

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf

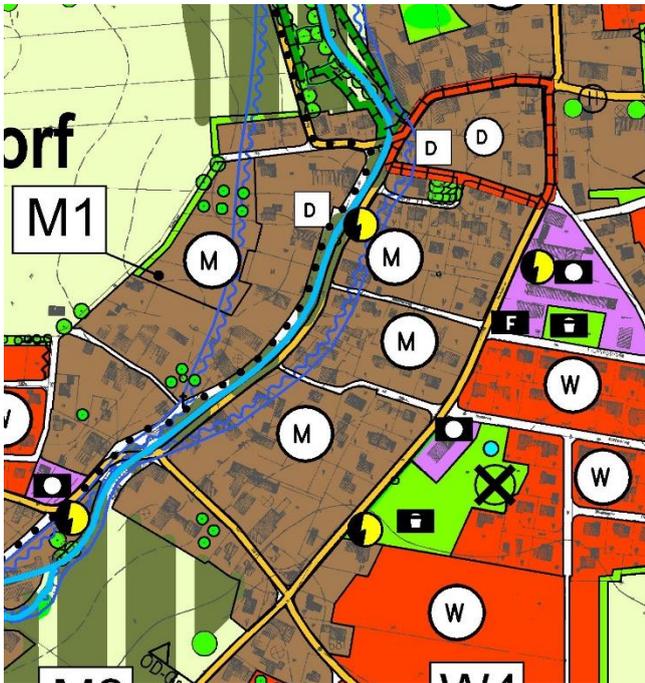


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Westendorf

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (braun) dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Baufläche als „Dorfgebiet“ konkretisiert. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

2.3 Bebauungsplan Nr. 1 und 2 „Westendorf - Südost“

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung überlagert die Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf - Südost“ inklusive der 4. und 7. Änderung und Erweiterung und ersetzt deren getroffenen Festsetzungen vollständig. Die Festsetzungen stammen maßgeblich aus den 1980er und 1990er Jahren. Die Bereiche sind bis auf einzelne Baulücken vollständig bebaut. Nachdem hier der Generationswechsel ansteht hat es sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, Umnutzungen, Nachverdichtungen und bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen zu erleichtern – unter gleichzeitiger Wahrung ortsverträglicher Bauweisen. Insbesondere die engen Bauräume sollen gelockert werden, um den Eigentümern Freiheiten für Nachverdichtung zu ermöglichen.

Dabei soll mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplans und vergleichsweise wenigen Regularien der Umfang der Innenentwicklung maßvoll gesteuert werden, eine angepasste und ortsbildverträgliche bauliche Weiterentwicklung des Dorfes gewährleistet werden und der baurechtliche Rahmen für die weitere Entwicklung geschaffen werden, welcher gewährleistet, dass die Charakteristik Westendorfs erhalten bleibt.

2.4 Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei eine Fläche im Innenbereich von ca. 7,13 ha. Im Bereich des einfachen Bebauungsplans wird weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch die Größe der Grundflächen

Planungsrechtliche Voraussetzungen

der baulichen Anlagen geregelt (Maß der baulichen Nutzung). Unter Annahme einer mittleren dorftypischen baulichen Dichte von 0,6 (GRZ), welche auch dem Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 17 BauNVO entspricht, beträgt der Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, rund 4,3 ha. Vor diesem Hintergrund ist zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens eine überschlägige Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien – erforderlich (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB):

- Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des einfachen Bebauungsplans nicht geregelt. Es gilt hier weiterhin die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB auf zum Teil bereits bebauten Flächen im Innenbereich. Mit der vorliegenden Änderung wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.
- Hinsichtlich Grünordnung wird der Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen festgesetzt. Die Flächenbilanz (Anteil Grünflächen) wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht eingeschränkt, sondern zum Teil im Bestand geschützt. Durch ein Pflanzgebot (heimische Obst-/Laubbäume) wird die Qualität des Grünbestands sichergestellt.
- Durch die Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung (MD) sind keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ableitbar. Mit den Festsetzungen werden die im Bestand vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen rechtlich fixiert und es wird weiterhin vermieden, dass sich unverträgliche Nutzungen im Ortskernbereich ansiedeln. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
- Von den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Höhen, Dachformen etc.) sind keine Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Eine energetische Nutzung der Dachflächen bleibt unverändert gewährleistet.
- Durch den (einfachen) Bebauungsplan soll die Innenentwicklung in der Gemeinde gestärkt und gesteuert und die Attraktivität der Ortsmitte als Wohnstandort gesteigert werden. Dies soll mittel bis langfristig die Flächeninanspruchnahme durch Außenentwicklung reduzieren.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet (gemäß Anlage 2 des BauGB).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
- Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal „frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ (D-7-8030-0044). Frühmittelalterliche Reihengräberfelder können erhebliche Ausmaße annehmen und weit über den ursprünglichen Fundort und die bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Bereich des Bodendenkmals ist von einer gewissen Vorbelastung auszugehen.
- Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind darüber hinaus im Kapitel „Naturschutzfachliche Belange“ detailliert abgehandelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden somit nach überschlägiger Vorprüfung als gegeben erachtet. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Plangebiet

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Nutzung

Das Plangebiet umfasst den zentralen Altortbereich Westendorfs zwischen der „Erzabt-Schmid-Straße“ im Westen und der „Bauhofstraße“ im Osten. Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Straße „Ostendorfer Straße“ und im Süden durch die „Neue Gasse“ begrenzt. Entlang der „Erzabt-Schmid-Straße“ und der „Neuen Gasse“ führen Rad- und Wanderwege der Radregion Ostallgäu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7,13 ha und umfasst dabei die Flurgrundstücke Fl. Nrn. 22/6, 22/7, 31, 32, 32/2, 32/3, 33, 34, 34/1, 37, 36, 39, 39/1, 39/4, 40, 40/5, 40/9, 40/10, 45, 47, 48, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 50/3, 51, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 52, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/10, 52/11, 53, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 54, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 62, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 62/11, 62/12, 62/13, 62/14, 62/15, 62/17, 62/18, 62/19, 62/20, 62/21, 62/22, 62/23, 63/2, 63/4, 64, 66, 66/1, 67, 67/2, 67/4, 67/6, 67/7, 286, 286/4, sowie Teilflächen des Flurgrundstücks Fl. Nr. 50 der Gemarkung der Gemeinde Westendorf (s. Abb. 2).

Der Geltungsbereich „Westendorf Altort“ überlagert Teilflächen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“ (s. Abb. 3 und 4) inklusive der 4. Änderung (S. Abb. 5) und 7. Änderung (S. Abb. 6) (nicht rechtskräftig) der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf Südost“, welche im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans ersetzt werden.

Plangebiet



Abbildung 2: Geltungsbereich BP "Westendorf Altort" mit Luftbild

Plangebiet

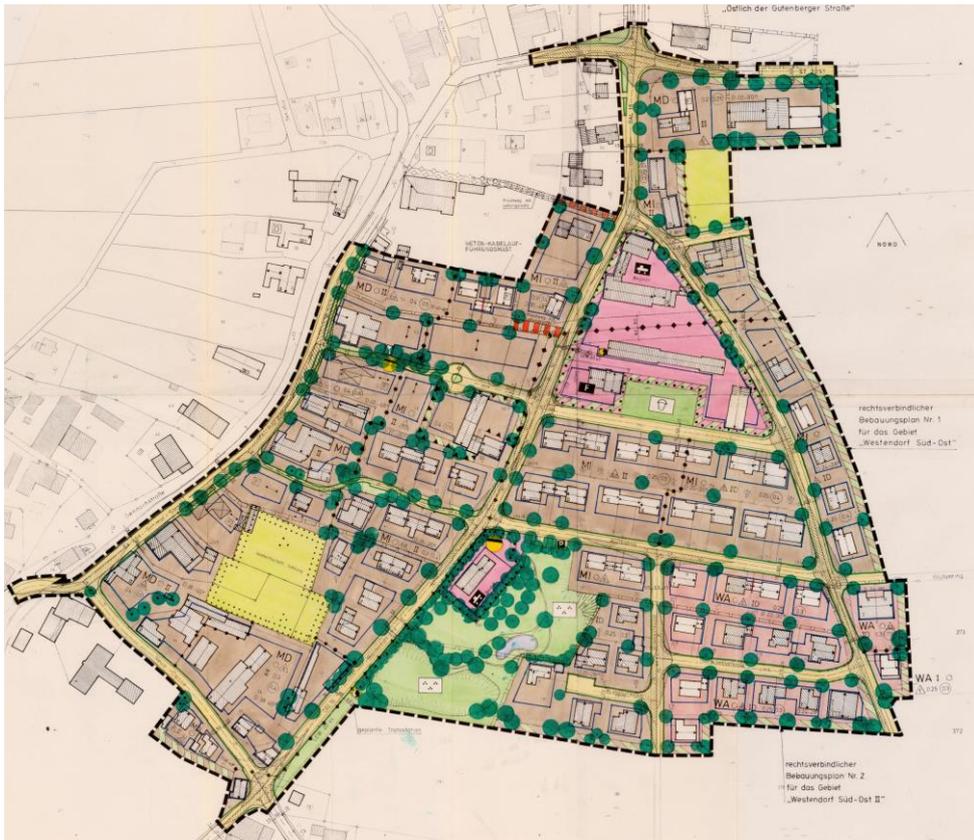


Abbildung 4: BPs Nr. 1 und 2 "Westendorf Südost"

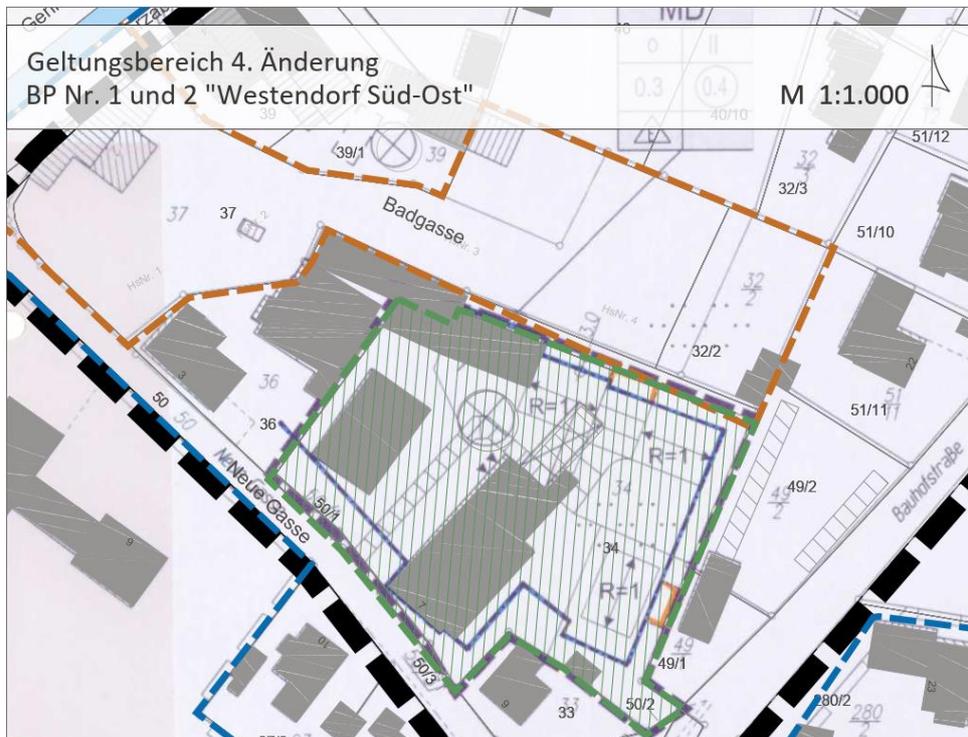


Abbildung 5: Überlagerung Geltungsbereiche BP "Altort" und 4. Änderung BP Nr. 1 und 2 "Westendorf Süd-Ost"

Plangebiet



Abbildung 6: Überlagerung Geltungsbereiche BP "Altort" und 7. Änderung BP Nr. 1 und 2 "Westendorf Süd-Ost"(keine Rechtskraft)

Das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusehen (typischer Dorfkern mit einer Mischung aus aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohn- und Geschäftshäusern).

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich umfasst den vollständig erschlossenen Altortbereich von Westendorf. Über die „Erzabt-Schmid-Straße“, die „Neue Gasse“, die „Bauhofstraße“ und die Straße „Am Sommergarten“ als äußerer Erschließungsring, der das Plangebiet umgibt sowie die im Plangebiet liegenden Straßen „Schlossergasse“ und „Bleicherweg“ sind alle Grundstücke erschlossen.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans werden keine Festsetzungen zu Bauräumen getroffen. Die erforderliche innere Erschließung im Falle von (rückwärtiger) Nachverdichtung ist in diesem Bereich im Zuge der Baugenehmigungen nachzuweisen bzw. vertraglich sicherzustellen.

Eine mögliche Erschließung rückwärtiger Grundstücke nördlich der „Neuen Gasse“ ist in der Planzeichnung des Konzepts dargestellt (s. 35). Die hinweislich dargestellte Erschließungsstraße wird über die „Neue Gasse“ erschlossen.

Plangebiet

3.3 Bau- und Bodendenkmäler

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ (D-7-8030-0044). Ein Vorkommen von Funden aus dem Frühmittelalter im Geltungsbereich kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Frühmittelalterliche Reihengräberfelder können erhebliche Ausmaße annehmen und weit über den ursprünglichen Fundort und die bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Im Umfeld von Bestattungsorten ist außerdem eine zugehörige Siedlung anzunehmen, weshalb im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Die Erlaubnispflicht besteht auch für Maßnahmen, welche sich im Umfeld des Baudenkmals erstrecken, sofern sich diese auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals (z.B. Sichtachsen etc.) auswirken können. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Nördlich im Plangebiets befindet sich das Baudenkmal „Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Stichbogenöffnung und Fresko über dem Stall, Mitte 19. Jhd.“ (D-7-77-182-3).

Wer Baudenkmäler oder Ausstattungsstücke beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen will, braucht dazu eine Erlaubnis gem. Artikel 6 Absatz 1 DSchG.

Um eine frühzeitige Beteiligung wird gebeten. Hierbei ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hauptsitz: Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

3.4 Elektro- und Freileitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Elektro- und Freileitungen. Diese sind aus den nachfolgend dargestellten aktuellen Lageplänen „Kabellageplan“ und „Ortsnetzplan“ zu entnehmen.

Plangebiet

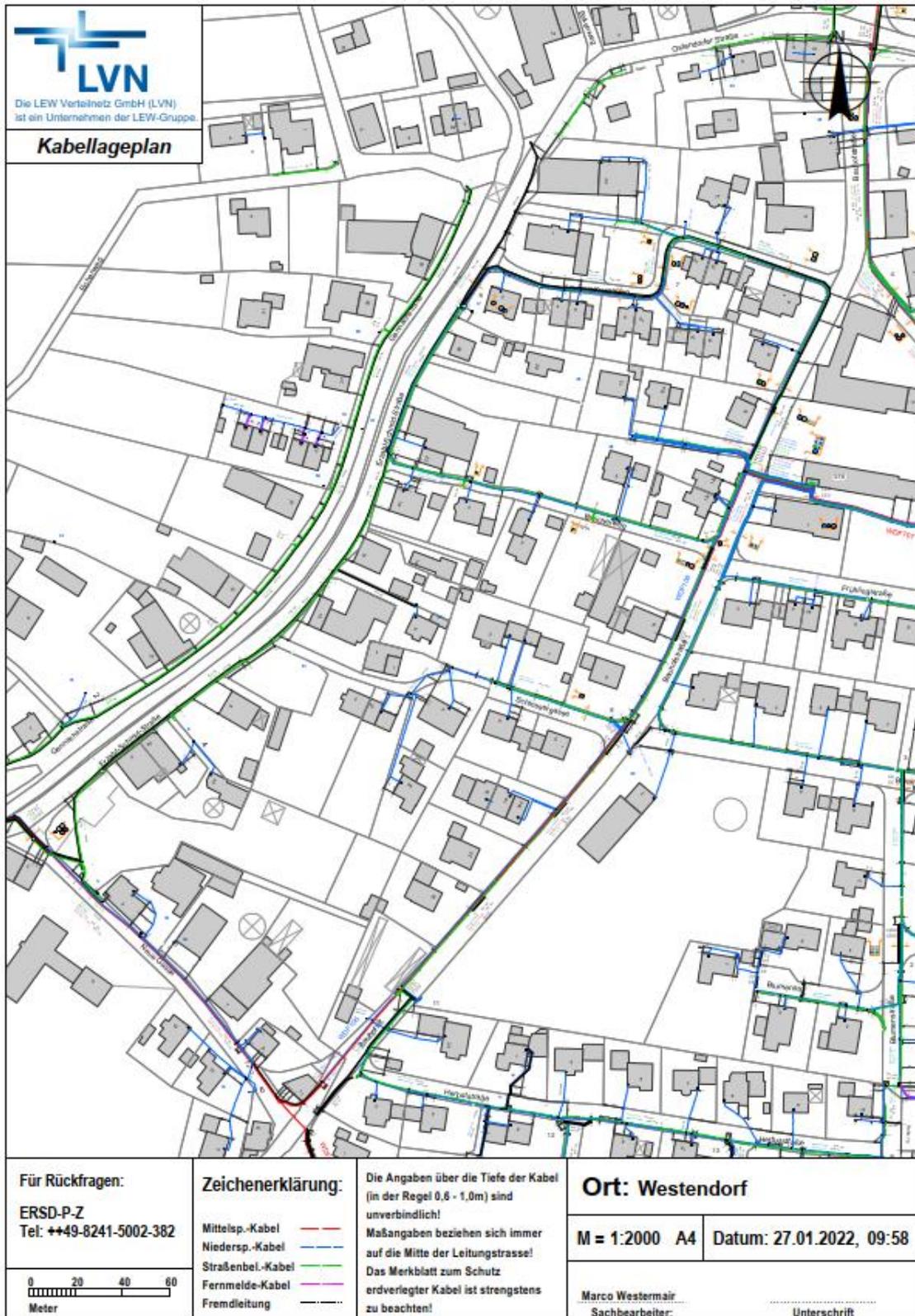


Abbildung 7: Kabellageplan o.M., Stand 27.01.2022 (Quelle: LEW Verteilnetz GmbH (LVN))

Plangebiet



Abbildung 8: Ortsnetzplan o.M., Stand 27.01.2022 (Quelle: LEW Verteilnetz GmbH (LVN))

4 Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans

Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende **städtebauliche** Ziele verfolgt werden:

- Wahrung und Weiterentwicklung der Grundzüge der dorftypischen, regionaltypischen Baustrukturen,
- Schutz vor städtebaulichen Missständen,
- Steuerung der baulichen Entwicklung im Süden des Plangebiets für die Entwicklung der neuen Dorfmitte,
- Schaffung eines Rahmens für eine gesteuerte Innenentwicklung und keine zu strengen Regularien – dadurch Stärkung der Anreize für Innenentwicklung und Reduzierung der Außenentwicklung,
- Verknüpfung zwischen historischer Siedlungsstruktur und Ermöglichen einer angepassten zeitgemäßen Weiterentwicklung,
- Steuerung der Freiflächen- und Stellplatzproblematik.

Ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende **grünordnerischen** Ziele verfolgt:

- Sicherung ortsbildprägender Baumbestände,
- Freihaltung der bestehenden Grünflächen im Süden des Plangebiets als freiräumlicher Gegenpol zur bebauten Umgebung.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen der bestmöglichen Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials der Innenbereichsflächen mit Freiflächen und Bestandsbebauung herzustellen. Bei Umbauten oder dem Abbruch von Gebäuden soll sich die Neugestaltung und -bebauung in das Ortsbild einfügen. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Bebauung geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden.

Das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes in den rückwärtigen Bereichen, kann sich aufgrund der geringen Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum, heterogener entwickeln. Die Festsetzungen entlang des bestehenden Straßenraums sollen das vorhandene und charakteristische Ortsbild sichern und eine orts- und städtebaulich verträgliche Nachnutzung ermöglichen.

Die neu zu gestaltende Platzfläche mit der geänderten Straßenführung, soll durch die Bestandsbebauung und Planung räumlich gefasst und Freiflächen definiert werden.

Städtebauliches Konzept und Ziele des Bebauungsplans

Neugestaltung Ortsmitte (städtebauliche Konzeption)

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Ortsmitte von Westendorf, welche derzeit bedingt durch den Gennachausbau (Hochwasserschutz) umgebaut und aufgewertet wird.

Im Zuge Ausbau des Gennach-Gerinnes wurde auch die Straßenführung im Kreuzungsbereich „Erzabt-Schmid-Straße“ und „Neuer Gasse“ umgestaltet, um die Neugestaltung der Dorfmitte zu ermöglichen.

Dieser neue Platzraum soll durch die angrenzende Bebauung gesäumt und aufgewertet werden. Folgende Planungsziele werden verfolgt:

Freiraum/Platz

Im Bereich des neuen Dorfplatzes, soll ein repräsentativer Raum für Begegnungen mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Grünflächen mit Blühwiesen werten den Platz ökologisch und ästhetisch auf und bilden eine „Grüne Insel“ am Eingang des Altorts. Ein großer Baum kann als „Dorflinde“ dem Platz ein charakteristisches Merkmal verleihen. Sitzmöglichkeiten unterhalb der „Dorflinde“ bieten einen Begegnungsraum im Grünen in Nähe zur Gennach.

Rückwärtige Bebauung:

Im rückwärtigen Bereich des Dorfplatzes befindet sich eine größere Fläche im gemeindlichen Eigentum. Eine genaue Nutzungskonzeption liegt noch nicht vor. Angestrebt ist die Ansiedlung eines Dorfplatzes, ggf. seniorengerechtes Wohnen sowie Wohnraum für Familien. In Abhängigkeit von Art und Situierung der einzelnen Baukörper kann eine Erschließung vom neuen Dorfplatz / Neue Gasse her erfolgen.

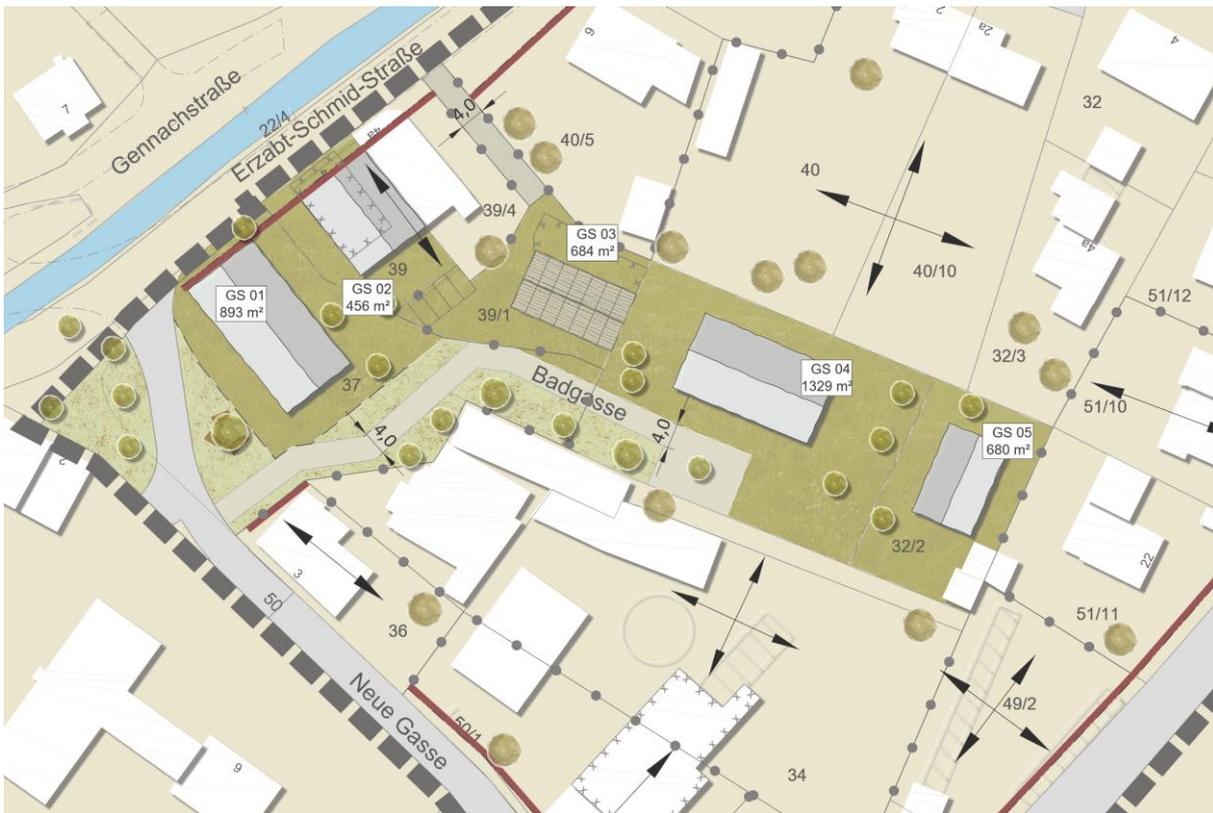
Festsetzungskonzept

Abbildung 9: Konzept zu Freiraum und städtebaulichem Gefüge

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 „Westendorf - Südost“ aufgegriffen und ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ermöglicht somit weiterhin die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Unzulässig sind Nutzungen, welche das Ortsbild bzw. das dörfliche Leben im Innenbereich stören würden: Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten. Das gewählte Festsetzungskonzept greift die aktuellen Nutzungen im Bestand auf. Durch den Bebauungsplan sollen sich keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe ergeben; vielmehr soll die vorhandene dörfliche Mischnutzung aufgegriffen und für die Zukunft gesichert/weiterentwickelt werden.

Dorfunverträgliche Nutzungen, welche das städtebauliche oder soziale Gefüge beeinträchtigen könnten, sind nicht erwünscht. Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden daher nicht zugelassen.

Festsetzungskonzept**5.2 Bauweise und Baugrenzen****Bauweise**

Durch Festsetzungen zur Bauweise soll im Wesentlichen sichergestellt werden, dass entlang der Ortsdurchfahrten das derzeitige Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur in seinen Grundzügen erhalten bleibt bzw. angepasst weiterentwickelt wird

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen nur Einzelhäuser zulässig. Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung. Weiterhin sind je Wohngebäude nur sechs Wohneinheiten zulässig, um die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen und andererseits in einem für das Dorf vertraglichen Rahmen zu halten.

BaulinieBaufeld I

Gegenwärtig sind die Gebäude entlang der „Erzabt-Schmid-Straße“ und der „Bauhofstraße“ nahezu ausnahmslos in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum errichtet, wodurch diese durch diese bauliche Prägung eingesäumt wirken. Aus diesem Grund soll im Falle von Neu- und Ersatzbauten gewährleistet werden, dass diese Orientierung am Straßenraum beibehalten wird und die Hauptgebäude auch zukünftig entlang der Straße errichtet werden sollen. Dadurch sollen eine gewisse Homogenität und Ruhe im Erscheinungsbild beibehalten werden und Rücksprünge in der Bebauung vermieden werden, wie nachfolgende Abbildungen (Quelle: Dorfkerne-Dorfränder) zeigen:

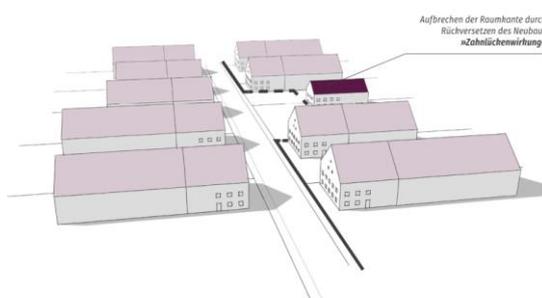


Abbildung 10: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie)
Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

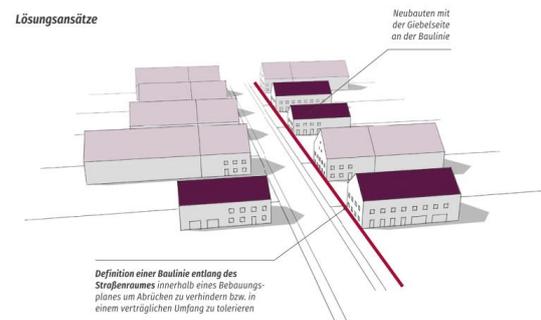


Abbildung 11: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie)
Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

Die Baulinie wird so festgesetzt, dass zum einen die städtebauliche Ordnung gewahrt und gesichert wird und zum anderen den Bauwilligen dennoch ein gewisses Abrücken vom Straßenraum ermöglicht wird, um die Wohn-/Lebensqualität im Bereich der straßenbegleitenden Grundstücke aufzuwerten. Der Platzraum wird durch Gebäude gefasst, sodass östlich des Platztes eine Baulinie gezogen wurde um eine klare Raumkante zu schaffen.

Die Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie wurde dort, wo geradläufige Straßenverläufe sind in einer Entfernung von ca. 3,00 m weitestgehend parallel zum Fahrbahnrand festgesetzt. In

Festsetzungskonzept

Kurven- und Einmündungsbereichen variiert der Abstand zum Straßenraum (siehe Planzeichnung). Bei Gebäuden mit ortbildprägenden Rücksprüngen am Straßenraum, wurde die Baulinie gezielt entlang dieser gezogen, um den Charakter des Straßenraums mit bestimmten Sichtbezügen zu wahren.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie an der Erzabt-Schmid-Straße, der Ostendorfer Straße und der Neuen Gasse bis zu 2,00 m zulässig, um den Bauherren einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudesituierung zu ermöglichen und die derzeitige Fassung des historischen Straßenraums zu weiterhin zu sichern. An der Bauhofstraße ist aufgrund der derzeit vom Straßenraum abgerückten Bebauung mit den Vorgärten ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 4,00 m zulässig. Hierdurch wird den Bauherren ein größerer Spielraum ermöglicht.

Das übergeordnete Ziel zur Schaffung einer Raumkante und Gewährleistung einer Homogenität entlang des Straßenraums ist dennoch gewährleistet.

Eine Abweichung von einem Winkel bis zu 20° ebenfalls zulässig, solange gewährleistet ist, dass das übergeordnete Ziel – die durchgängige Säumung des Straßenraums durch Gebäudekanten (trauf-/giebelseitig) – gewährleistet ist.

Entlang der Baugrenzen dürfen nur Hauptgebäude errichtet werden. Sämtliche untergeordnete Nebengebäude und Garagen müssen um mindestens 5 m zurückversetzt vom Hauptgebäude errichtet werden. Damit soll gewährleistet sein, dass das Erscheinungsbild der übergeordneten Straßenräume auch zukünftig von den Hauptgebäuden geprägt werden und nicht von untergeordneten Nebengebäuden.

Firstrichtung

Baufeld I

Hinsichtlich der Firstrichtung für die Hauptgebäude sollen im Wesentlichen die historisch gewachsenen Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Dort, wo gegenwärtig klare Regelmäßigkeiten in der Gebäudeanordnung erkennbar sind, welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen, sollen diese auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Straßenräume an der „Bauhofstraße“ und der „Erzabt-Schmid-Straße“, welcher westlich vom Bachlauf der Gennach und im Osten von vorwiegend giebelständigen Wohngebäuden gesäumt wird. Entlang der „Neuen Gasse“ werden die Firstrichtungen ebenfalls festgesetzt um die Giebelständigkeit des bestehenden Wohn- und Hofgebäudes und des Gebäudes zum neuen Dorfplatz zu sichern. Die Giebelständigkeit der Bestandsgebäude ist in diesen Bereichen sehr markant und soll daher durch eine entsprechende Festsetzung gefestigt werden. In Kombination mit den entlang der „Erzabt-Schmid-Straße“ zu errichtenden „Schaugiebeln“ dient diese Festsetzung der Qualitätssicherung des Ortsbildes. Zugleich ist durch diese Festsetzung auch eine optimale Nutzung von Sonnenenergie gewährleistet. Auf den Eckgrundstücken im Kreuzungsbereich der „Bauhofstraße und der „Neuen Gasse“, ist die Firstrichtung variabel. Diese orientiert sich an den Bestandsgebäuden und ist an dieser Stelle städtebaulich gut verträglich und lockert das Straßenbild auf.

Festsetzungskonzept

Baufeld II

In den Bereichen, welche bereits gegenwärtig durch eine eher aufgelockerte bzw. wechselseitige Bebauung geprägt sind, soll diese aufgelockerte, unregelmäßige Struktur auch im Rahmen von Nachverdichtungen möglich sein. Insbesondere bei Nachverdichtungen der weniger gut einsehbaren rückwärtigen Bereichen der jeweiligen Grundstücksflächen wird auf eine zwingende Firstrichtung verzichtet. Hierdurch wird den Bauwerbern mehr Möglichkeiten einer Bebauung gegeben.

Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung gemäß Bayerischer Bauordnung. Dies kann zur Folge haben, dass im Zuge von Abrissvorhaben/Neubauten nicht zwingend auf dem historischen Standort wieder Gebäude errichtet werden können.

Nachdem Westendorf eine aufgelockerte, heterogene und historisch gewachsene Siedlungsstruktur aufweist, führt eine Abweichung von der vereinzelt entstandenen historischen (halboffenen) Bauweise nicht zu einem maßgeblich augenscheinlichen Verlust von charakteristischen Siedlungsstrukturen. Der gegenständliche Bebauungsplan dient maßgeblich dazu, die Innenentwicklung städtebaulich und funktional zu steuern. Vor diesem Hintergrund wird durch das Abweichen von einzelnen Bestandsabständen keine Beeinträchtigung gesehen und durch die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung ist gewährleistet, dass Belichtung, Belüftung, Brandschutz etc. bei allen Bauvorhaben gemäß den rechtlichen Vorlagen zu beachten sind.

5.3 Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Planung wird der Bestand überplant. Eine Planung von Verkehrsanlage ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die bestehenden Verkehrsflächen werden im Bestand dargestellt. Sämtliche Grundstücke sind über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Sollten im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen neue Baukörper in rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen oder neue Grundstücksteilungen erfolgen, so ist die Erschließung privatrechtlich zu sichern.

Im südlichen Plangebiet wurde auf öffentlichem Grund eine mögliche Straßenführung skizziert, um die Neugestaltung und mögliche Nachverdichtung im Bereich der neuen Dorfmitte darzustellen (s. Abb. 7).

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Platz

Im Kreuzungsbereich der „Erzabt-Schmid-Straße“ und der „Neuen Gasse“ wurde die Straßenführung neugestaltet und ein Platzraum (wassergebunden) angelegt. Diese Neuplanung ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Festsetzungskonzept

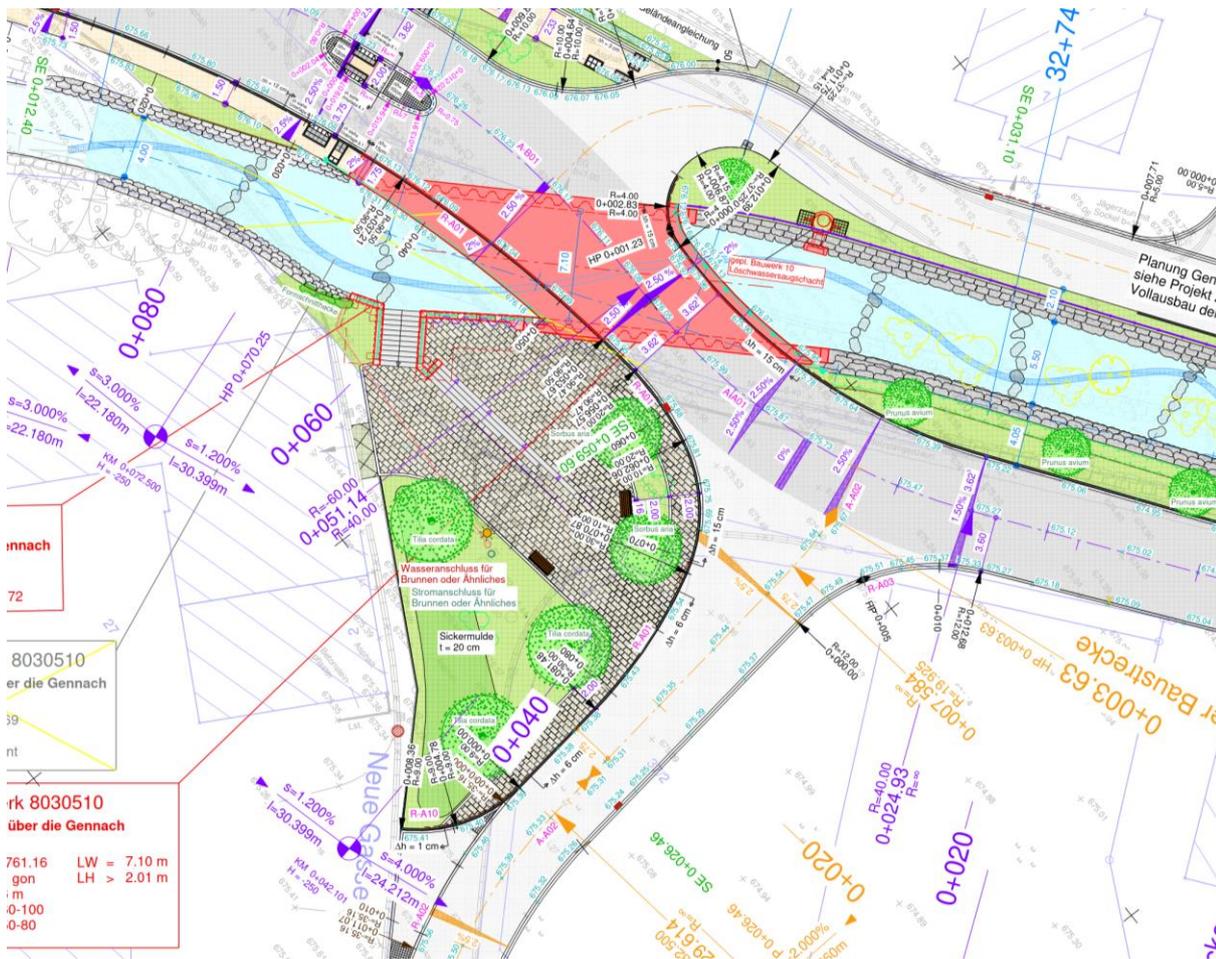


Abbildung 12: Umgestaltung Straßenraum, Quelle: mooser ingenieure

5.4 Grünordnung

Neben den städtebaulichen Strukturen werden die Dörfer auch sehr stark von naturräumlichen Gegebenheiten und gewachsenen Grünstrukturen geprägt.

Die Entstehung und das Erscheinungsbild Westendorfs wird bis in die Gegenwart sehr stark vom Zusammenspiel innerörtlicher Grünstrukturen geprägt. Dies sind insbesondere die durchgängig begrünter Uferbereiche der Gennach. Ergänzt wird diese raumbildende, lineare Grünstruktur durch dorftypische Vor- und Nutzgärten sowie hinterliegende innerörtliche Freiflächen, insbesondere im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen und Baumbestände, welche dem Gesamterscheinungsbild Westendorfs eine aufgelockerte und durchgrünte Eigenart verleihen. Die ökologische Durchlässigkeit ist im Bestand als hoch zu bewerten.

Dieses Bestandsgrün soll maßgeblich erhalten und weiterentwickelt werden.

Festsetzungskonzept

Öffentliche Grünflächen

Aktuell befindet sich im Süden des Geltungsbereiches einer zusammenhängenden öffentlichen Fläche, die teilweise (noch) unbebaut ist und für Nachverdichtungen vorgesehen ist. Die Fläche, welche unmittelbar an den neuen Straßenverlauf im Kreuzungsbereich Neue Gasse / Gennachbrücke grenzt, ist als Dorfplatz vorgesehen. Dieser könnte mit einer Pflanzung eines größeren Baums als z.B. „Dorflinde“, ein charakteristisches Merkmal ausbilden. Auf diesen Flächen können zudem artenreiche Blühstreifen entwickelt und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten werden. Neben dem Aspekt der Artenvielfalt können diese Pflanzungen eine ästhetische Aufwertung des Plangebiets darstellen.

Durch die Wahl einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung mit einem langen Blühaspekt aufgrund frühblühender und spätblühender Arten könnte so gleichzeitig einen für Insekten wertvollen Lebensraum entwickelt werden (= Insektenweide). In diesem Bereich sind auch Sitzbänke oder die Anlage eines regionaltypischen (öffentlichen) Bauerngartens denkbar.

Die Blühwiesen werten den Platz und den Altort zudem ästhetisch auf, steigern die Attraktivität des Gebiets und bilden in Verknüpfung mit der Gennach den Charakter einer „grünen“ Insel inmitten des Altorts.

Private Grünflächen

Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig. Neben der ökologischen Wirksamkeit wird diese Auflage der Vorgartengestaltung/Einfriedungen insbesondere auch aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt.

Insgesamt soll die ökologische Durchlässigkeit auch im Siedlungsgebiet gegeben sein und innerörtliche Lebensräume und Rückzugsbereiche für heimische Arten geschaffen bzw. erhalten werden. Dem wird auch durch durchlässige Einfriedungen (Unterkriechschutz) gerecht.

Bestandsbaum, zu erhalten

Besonders ortsbildprägende Bäume werden als zu erhalten (bzw. Ersatzpflanzung) festgesetzt. Dies sind insbesondere straßenraumprägende Bäume bzw. wo noch vorhanden Hofbäume. Die Pflanzung von Hofbäumen gemäß historischem Vorbild ist ausdrücklich erwünscht.

Baumpflanzung, Lage variabel

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung der Hof- und Gartenflächen wird festgesetzt, dass im Zuge der Errichtung/Neuschaffung von (genehmigungspflichtiger) Wohnraumschaffung pro angefangener 100m² Wohnbaufläche ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzempfehlung) zu pflanzen ist. Der Pflanzstandort ist nicht festgelegt, es geht maßgeblich darum, über den Ort verteilt eine Grunddichte an heimischen Bäumen und Gehölzen zu erhalten.

6 Örtliche Bauvorschriften / bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften dienen maßgeblich dazu, die Gestaltung des Ortsbildes zu sichern.

6.1 Baukörper

In der Planzeichnung wird bei den Festsetzungen zur Bauweise in zwei Bereiche unterschieden: dem „Baufeld I“ und „Baufeld II“.

Baufeld I

Das „Baufeld I“ geht es in Linie um die Kubaturen der Baukörper, welche in ihrer Summe das Orts- und Straßenbild des Altorts von Westendorf prägen. Aus diesem Grund werden hier „strengere“ Regulierungen getroffen, welche die wesentlichen Grundzüge der regionaltypischen Bauweise wie Schaugiebel (näheres s.u.), Wandhöhen, Proportion, Firstrichtung, Dachform aufgreifen und somit dafür sorgen, dass eine gewisse Homogenität des Erscheinungsbildes erzielt wird.

Die Regulierungen sind so getroffen, dass auch zeitgemäßes und familienfreundliches Bauen ermöglicht wird. Es geht weniger darum das Maß der baulichen Nutzung über die Baukörper zu regulieren, als vielmehr die Homogenität des Erscheinungsbildes zu den Straßenräumen der „Bauhofstraße“, der „Erzabt-Schmid-Straße“, der „Neuen Gasse“ und der „Ostendorfer Straße“ zu gewährleisten. Nachdem das historische Ortsbild von landwirtschaftlichen Hofstellen (Mittertennbauten) geprägt war, werden Festsetzungen getroffen, welche die Errichtung von (mindestens) zweigeschossigen, langgezogenen Baukörpern erzielen sollen. Um zu große Sprünge hinsichtlich Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Mindest- und Maximalwandhöhen festgesetzt, welche eine mindestens zweigeschossige und maximal eine dreigeschossige Bauweise zulassen. Eingeschossige Bauweisen (Bungalows) sind im „Baufeld I“, durch die Festsetzung der minimalen Wandhöhe von 5,20 m bewusst unzulässig.

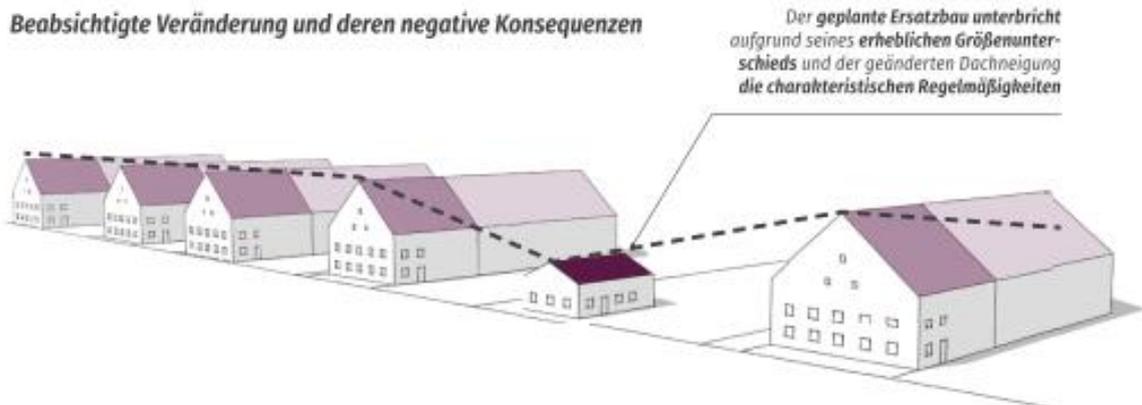


Abbildung 13: Unterbrechung der Raumkante durch „Ausreißer“ Quelle: Dorfkerne-Dorfträger, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

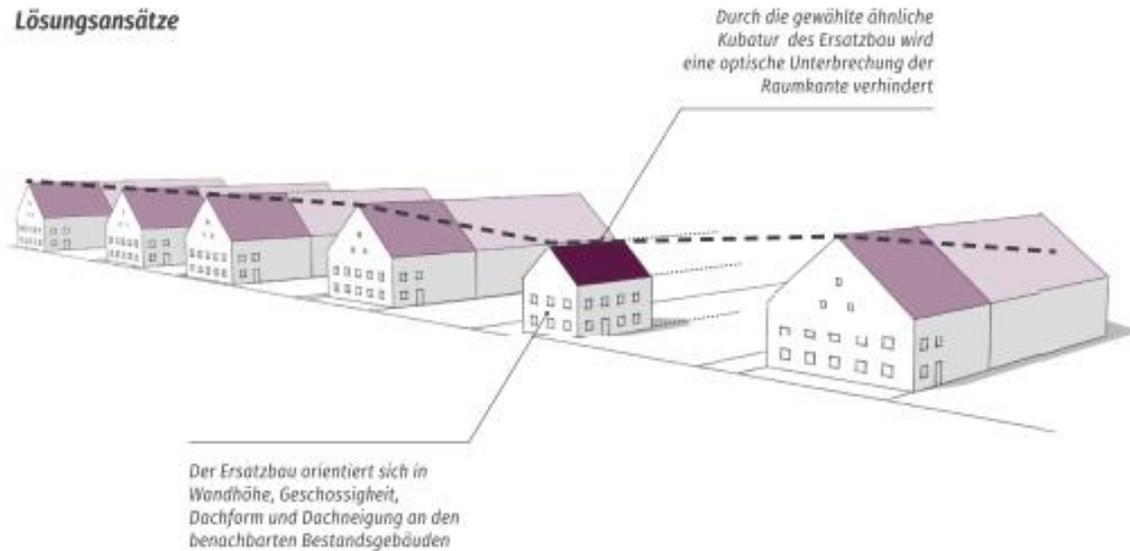


Abbildung 14: Ersatzbau in angepasster Kubatur, Raumkante wird nicht unterbrochen Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (6,80m) soll das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden und darüber hinaus visuelle und funktionale Beeinträchtigungen für die benachbarten Bewohner vermieden werden (Beeinträchtigung von Blickbezügen, Beschattung etc.).

Baufeld II

Die rückwärtigen Bereiche im „Baufeld II“ lassen „weichere“ Reglementierungen zu. Diese sind von den Straßenräumen der den Geltungsbereich einrahmenden Straßen, kaum einsehbar. Für die Bebauung im inneren Gefüge des Plangebiets sind demnach vergleichsweise weniger Festsetzungen getroffen worden, da von diesen Bereichen keine raumprägende Wirkung mehr ausgeht. Hierdurch wird eine Bebauung im Innenbereich nochmals attraktiviert.

In diesen Bereichen ist die minimale Wandhöhe auf 3,20 m festgesetzt, sodass auch eingeschossige Baukörper ermöglicht werden. Durch den rückwärtigen Bereich, wirken sich kleinere Baukörper nicht negativ auf das Ortsbild aus.

Orts-/Straßenbild wird nicht beeinträchtigt, da nur im Zwischenbereich von Gebäuden, nicht vom Straßenraum aus sichtbar

Die Fassaden sollen im gesamten Altortbereich dörflich weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden hinsichtlich Materialien (Putz/Holz), Gestaltung und Farben (helle, nicht grelle oder spiegelnde) Vorschriften erlassen.

Schaugiebel

Bei der Erzabt-Schmid-Straße errichteten Gebäuden sowie der Traufseite des Gebäudes südöstlich der neuen Dorfmitte, sind im Baufeld I entlang der Baulinien die Fassadenfenster der Schauseiten in einheitlicher Größe und in gleichmäßiger Anordnung (Reihe) auszubilden und bis ganz zum Boden

Örtliche Bauvorschriften / bauliche Gestaltung

gezogene Fenster sind nur für Terrassentüren zulässig. Dadurch sollen homogene Fenster Mosaik der Fassaden entlang des Straßenraums zu gewährleistet werden, welche durch die die Festsetzung von max. zwei unterschiedliche Formate je Gebäude, ergänzt wird.

Sonderformate für untergeordnete Räume wie WC oder Bad sind zulässig, um die Funktionalität dieser Räume zu ermöglichen. Für gewerbliche Nutzungen sowie Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich werden keine Vorgaben hinsichtlich der Fensterformate gemacht, da diese keinen Einfluss auf den Straßenraum haben.

Zudem sind Rollladenkästen an der Hausfassade bündig in die Fassade zu integrieren. Bei den entlang der Straße errichteten Gebäuden sind an der Straße zugewandten Seite keine Balkone, Erker oder Anbauten zulässig. Diese Festsetzungen sollen die ortsbildtypischen, historischen Fassaden mit den bestehenden Raumkanten wahren, welche den Straßenraum fassen und das Ortsbild repräsentieren.

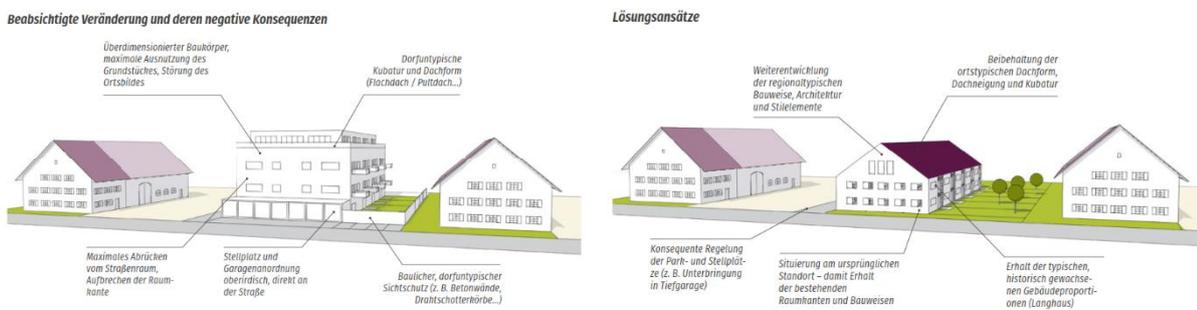


Abbildung 15: Gegenüberstellung eines modernen, dorfuntypischen Gebäudes (links) und eines Gebäudes mit regionaltypischer Bauweise (rechts); Quelle: Dorfkerne-Dorfträger, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)

An dieser Stelle sei nochmals auf Abbildung 13 verwiesen, welche das angestrebte äußere Erscheinungsbild visualisiert.

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Daher wird aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes die maximale Rohfußbodenoberkante in Bezug zur Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jedes Grundstück ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden. Somit kann neben der städtebaulichen Wirkung auch der Wasserabfluss gewährleistet werden.

6.2 Dachgestaltung

Der Altort wird bislang von einer sehr homogenen und ruhigen Dachlandschaft geprägt. Regionaltypisch und ortsbildprägend sind Satteldächer. Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird daher als Dachform das Satteldach festgesetzt. Dies greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf. Nachdem in der näheren Umgebung mäßig geneigte und steile Satteldächer

Örtliche Bauvorschriften / bauliche Gestaltung

vorzufinden sind, wird die Bandbreite der Dachneigungen von 28 bis 40 Grad zugelassen. Dies entspricht somit auch den regionaltypischen Dachneigungen, welche hier sowohl flachgeneigt (Allgäuer Einfluss, Pfettendachstühle) als auch steiler (Mittelschwäbischer Baustil – Sparrendachstühle) sein können. Auch wenn in Sonderbauten bzw. Funktionsgebäuden im Bestand vereinzelt im Dorf andere Dachformen vorhanden sind, wird das wesentliche Erscheinungsbild und die Charakteristik des Siedlungsbildes durch die bäuerlichen Hofstellen mit dem typischen Satteldach geprägt. Daher soll dieses aufgegriffen werden. Durch eine ungesteuerte Öffnung für andere Dachformen (z. B. Walm-, Pult-, Zeltdach) würde die Gefahr drohen, dass in der Summe das Erscheinungsbild sehr heterogen wäre und keine einheitliche und regionaltypische Prägung mehr ablesbar wäre.

Die Dachneigung, welche im Ostallgäu am Übergangsbereich zwischen mittelschwäbischer Bauweise (steile Satteldächer) und dem Allgäu/Voralpenland (flachgeneigte Pfettendächer) liegt, wird mit 28 bis 40 Grad festgesetzt, damit sich langfristig ein weitgehend ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft entwickelt. Aus diesem Grund werden auch lockere Regularien zu Dachaufbauten/Wiederkehre festgesetzt. Sie dienen maßgeblich dazu Dachgeschosse als Wohnflächen nutzen/belichten zu können; aber es soll vermieden werden, dass dadurch sehr unruhige bzw. stark untergliederte Dachlandschaften entstehen. Auch energetische Nutzungen sollen ermöglicht werden.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten, Windfang, untergeordneter Anbau) sind auch Satteldächer zulässig, da diese in den rückwärtigen Bereichen und durch ihre kleinere Kubaturen das Ortsbild weniger prägen.

6.3 Stellplätze und Garagen

Insbesondere innerorts und entlang des öffentlichen Straßenraums sollen Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge vermeiden werden. Aus diesem Grund sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Um die Errichtung von (Einlieger-)Wohnungen für ältere Menschen zu fördern und zu begünstigen, wird die Anzahl an Stellplätzen reduziert, wenn eine Wohnung barrierefrei (gem. DIN 18040-2) errichtet wird.

Bei mehr als 10 notwendigen Stellplätzen sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze ebenerdig an das Hauptgebäude anzubauen, als Tiefgaragen oder als offene Carports zu erstellen. Große neuzeitliche Garagenkörper sind im Altort unerwünscht. Die Gestaltung ist in der Garagen-/Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt.

Hierdurch sollen funktionale Konflikte vermieden werden, welche insbesondere mit der Errichtung von Nachverdichtungen/Mietwohnungsbau verbunden sind. Nachverdichtungen sind erwünscht; jedoch soll durch diese Auflage u. a. auch gesteuert werden, dass nicht zu viele kleinteilige Wohnungen entstehen, sondern dass größere Hofstellen ggf. eher mit weniger größeren (familiengerechten) Wohneinheiten bzw. durchmischten Wohnkonzepten belegt werden, statt ausschließlich mit Kleinstwohnungen/Singleappartements.

6.4 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

Einfriedungen

Der Straßenraum wird sehr stark geprägt durch Einfriedungen. Aus diesem Grund werden hierzu Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Übergeordnetes Ziel ist es, zu gewährleisten, dass die Einfriedungen untergeordnet und standortgerecht sind sowie die Offenheit gewährleistet wird. Aus diesem Grund wird die Höhe so reguliert, dass ein „Darüberschauen“ gewährleistet ist und somit auch die Kommunikation im Dorf untereinander und das soziale Miteinander begünstigt wird. Ferner sollen die straßenbegleitenden Einfriedungen in dorfgerechter Ausführung (Holz/Metallzaun/heimische Gehölzhecken) errichtet werden. In den rückwärtigen Bereichen sind höhere Hecken/Sichtschutzmaßnahmen, welche zur Gewährleistung persönlicher Rückzugsbereiche erforderlich sind (z. B. entlang der Terrasse) zulässig.

Nachfolgende Abbildungen sollen dies verdeutlichen:

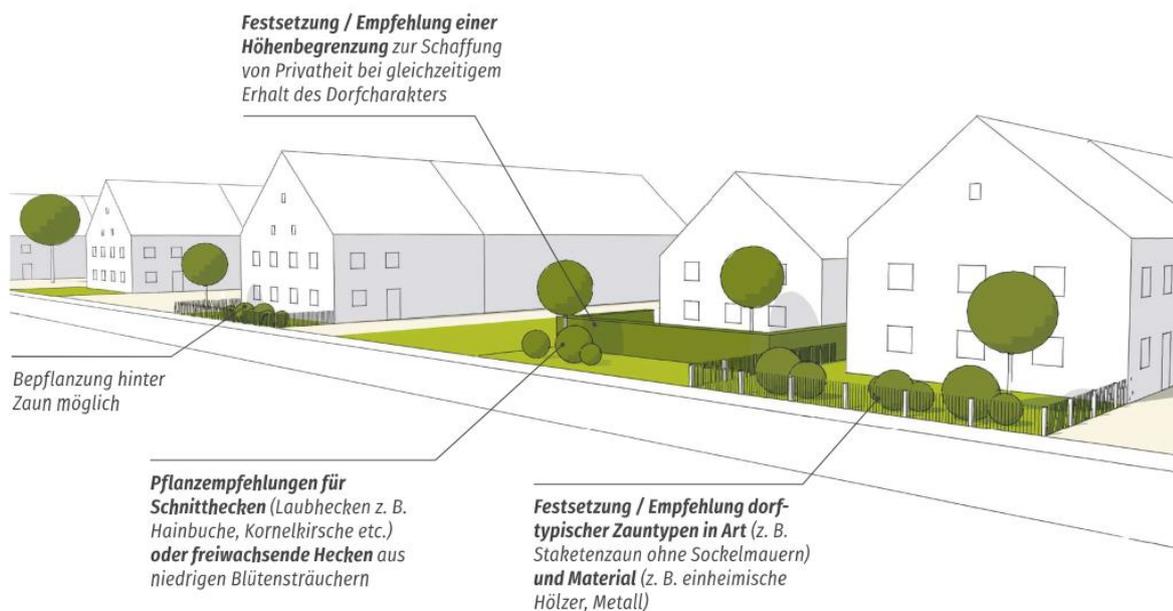


Abbildung 16: Einfriedungen dorftypisch

Ortsuntypische Einfriedungen und der damit verbunden Verlust der Dorfcharakteristik und der Störung des Ortsbildes sollen bewusst vermieden werden:

Örtliche Bauvorschriften / bauliche Gestaltung

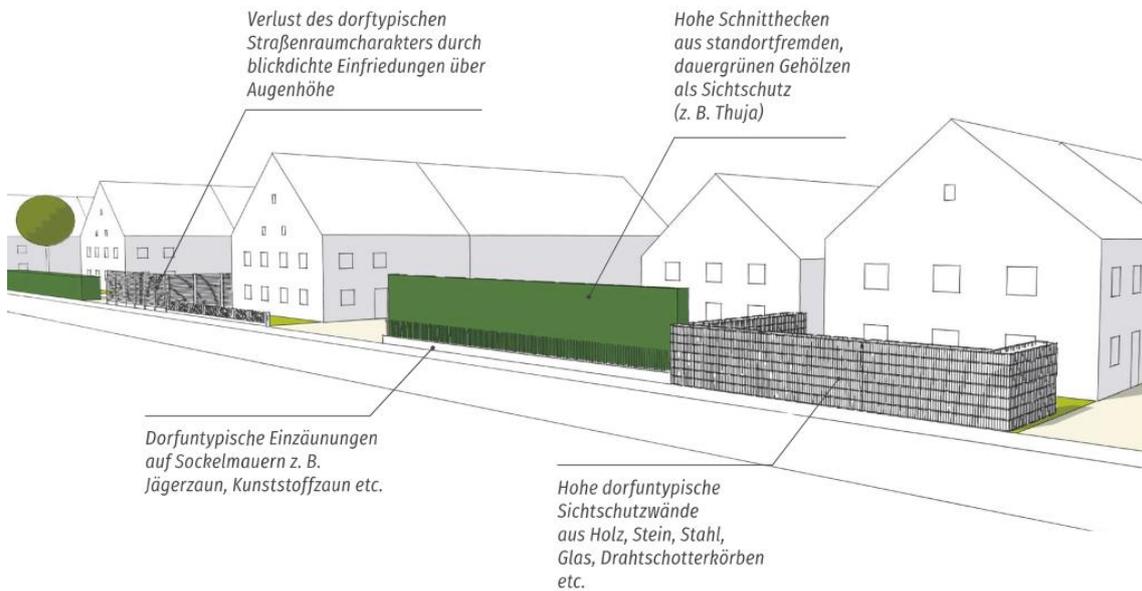


Abbildung 17: Ortsuntypische Einfriedungen

Geländemodellierungen

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße sowie die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens zugelassen. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig und müssen mit diesen abgestimmt sein.

Werbeanlagen

Etwaige Werbeanlagen sollen ermöglicht werden, sollen jedoch nur untergeordnet wahrnehmbar sein. „Fremdkörper“ und „Eyecatcher“ sollen vermeiden werden; vielmehr soll der Straßenraum in Summe homogen und ruhig erscheinen.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Altortbereich Westendorf“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westendorf Altort“ hat eine Größe von ca. 7,13 ha und umfasst den mittig von Westendorf liegenden Altortbereich. Das Plangebiet wird im Westen durch die „Erzabt-Schmid-Straße“ begrenzt, während im Süden die „Neue Gasse“ die Grenze des Plangebiets, im Osten die „Bauhofstraße“ und im Norden die Straße „Ostendorfer Straße“ darstellt. Das Plangebiet selbst ist aktuell überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusehen.

Entlang der „Erzabt-Schmid-Straße“ und der „Neuen Gasse“ führen Rad- und Wanderwege der Radregion Ostallgäu.

Der Großteil des Plangebiets liegt hauptsächlich innerhalb der geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter“ (Quartär) und weist Kies, wechselnd sandig und steinig auf. Der westliche Bereich des Plangebiets liegt dagegen innerhalb der geologischen Einheit „Bach- oder Flussablagerung“ (Quartär), die durch Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel gebildet wird. Da der Großteil des Plangebiets bereits versiegelt ist, sind wichtige Bodenfunktionen bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Zudem sind bei Bauarbeiten die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten. Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“, die einen bedeutenden Grundwasserleiter darstellt. Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Bereich der Privatgärten ist durch den Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen; erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten. Da auch in Zukunft das gesammelte Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken versickert werden soll, verringert sich die Grundwasserneubildung nicht maßgeblich.

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen nur durch die „Erzabt-Schmid-Straße“ getrennt an das Fließgewässer „Gennach“ an. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Plangebiets. Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Das Plangebiet liegt nach neuesten Berechnungen im westlichen Teil, teilweise im HQ-extrem Bereich. In der Satzung wurde ausführlich auf zu ergreifende, bauliche Maßnahmen hingewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. Von einer projektbedingten Beeinträchtigung der Gennach ist nicht auszugehen.

Naturschutzfachliche Belange

Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da der Großteil der Flächen bereits überbaut ist. Den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kann eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zugesprochen werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind ortsbildprägenden Bäume jedoch zu erhalten bzw. sind im Zuge von Bauvorhaben heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Durch den teilweisen Schutz von Grünflächen im Bestand können kleinklimatisch wirksame Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete erhalten werden.

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder in dessen Umfeld befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope. Diverse erhaltenswerte Einzelbäume werden im Bebauungsplan jedoch als zu erhalten bzw. zu ersetzen festgesetzt.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung von innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung von Flächen (mit Habitatpotenzial für relevante Arten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ (D-7-8030-0044). Ein Vorkommen von Funden aus dem Frühmittelalter im Geltungsbereich ist daher nicht auszuschließen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal „Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Stichbogenöffnung und Fresko über dem Stall, Mitte 19. Jh.“ (D-7-77-182-3). Bei sämtlichen baulichen Veränderungen des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (D-7-77-182-3, ehemaliges Wirtshaus) sind die fachlichen Auflagen des Denkmalschutzes maßgeblich. Eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Das Ortsbild stellt einen regionaltypischen Dorfkern mit einer Mischung aus aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohn- und Geschäftshäusern dar, das durch zahlreiche, teilweise alte Bäume durchgrünt wird. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll im Wesentlichen eine regionaltypische und dorfbildverträgliche Baustruktur gefördert und gesteuert werden, um die Charakteristik Westendorfs zu erhalten. Durch die Erhaltungsfestsetzung ortsbildprägender Bäume, den teilweisen Schutz von Grünflächen

Naturschutzfachliche Belange

und ein Pflanzgebot in der Grünordnung des Bebauungsplans wird die Qualität des Grünbestands sichergestellt. Außerdem soll durch die Stärkung der Innenentwicklung der Gemeinde die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und somit auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als relativ gering anzusehen (Bebauungsplan als Beitrag der Innen- vor Außenentwicklung).