

**Bebauungsplan „Bicheläcker II“
Gemeinde Westendorf**

Auftraggeber:
Gemeinde Westendorf
Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

innowave
Architektur – Städtebau – Stadtplanung
Darrestraße 12
87600 Kaufbeuren

Satzung der Gemeinde Westendorf

für den Bebauungsplan „Bicheläcker II“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom ...

erlässt die Gemeinde Westendorf gemäß §13b BauGB folgende Satzung:

Bebauungsplan „Bicheläcker II“ Gemeinde Westendorf

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Dösing: 402 und 403.

Er umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m².

Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Lageplan (zeichnerischer Teil, M 1:1000).

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ besteht aus dem vom Architekturbüro innowave ausgearbeiteten zeichnerischen Teil I und textlichem Teil II, jeweils in der Fassung vom

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom ... beigefügt.

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Bicheläcker II“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den ...

Obermaier, Erster Bürgermeister

II. Textlicher Teil zum Bebauungsplan „Bicheläcker II“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
4. Planzeichenverordnung (PlanZV),
5. Bayerische Bauordnung (BayBO),
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Unter Hinweis auf §1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach §4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
- 1.3 Unter Hinweis auf §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß §4 Abs. 3 Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Baugrenzen, Wandhöhen und max. überbaubare Grundstücksfläche (GR).
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt von Dachhaut mit der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
Die Grundfläche des Hauptgebäudes einschließlich der Anbauten zum Zweck der Wohnnutzung (z.B. Wintergärten) darf gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die im Plan angegebene maximal überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Zweigeschossigkeit wird zwingend festgesetzt.
Die Kellergeschosse der westlichen Gebäudereihe (Parzellen 10 bis 13) werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.
- 2.4 Die Giebelbreite darf bei allen Gebäuden 11,0 m nicht überschreiten. Die Länge des Hauptgebäudes muss mindestens 10% größer sein als die Breite des Hauptgebäudes.

3. Bauweise (§22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§9 Abs. 3 BauGB)

Grundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.

5. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden.

Vor Garagen muss einseitig ein Mindestabstand von 6,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten werden.

5.3 Überdachte Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der PlanZV umgrenzten Flächen errichtet werden. Vor überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Ein Abschluss durch Tore oder Türen ist nicht zulässig.

5.4 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Nebengebäude sind bei Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit einer Gesamtfläche von 12 m² je Baugrundstück. Auf der Grundstücksgrenze sind jeweils max. 3,0 m Länge und max. 2,0 m Wandhöhe zulässig.

6. Zahl der Wohnungen

Sie wird grundsätzlich auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

Verkehrsflächen werden als Zufahrtsstraße bzw. Fuß- und Radwege festgesetzt. Die Zufahrtsstraße ist in befestigter Bauweise auszuführen, Fuß- und Radwege können auch mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

8. Flächen für die Regenrückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Zum derzeitigen Bearbeitungsstand (Vorentwurf) liegt keine Erschließungsplanung vor. Angedacht ist analog zum bestehenden Bebauungsplan „Bicheläcker“, das auf Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation zu abzugeben, sofern dies deren Höhenlage ermöglicht.

8.2 Niederschlagswasser von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen u.ä. ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen flächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder wie in 8.1 genannt zu handhaben. Ein Abfließen auf öffentlichen Grund ist zuverlässig und dauerhaft zu verhindern.

8.3 Regenwassernutzung ist zulässig, gemäß den gültigen Vorschriften auszuführen und dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

8.4 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über Gräben oder Mulden abzuleiten und in einen Regenwasserkanal einzuleiten.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Begrünung ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung auszuführen. Zur Ortsrandeingrünung wird an der Westseite auf öffentlicher Grundstücksfläche eine durchgehende lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen sowie mit Sträuchern und Hecken gemäß 9.4 gepflanzt. Thuja und andere ortsfremde Ziergehölze sind unzulässig.

9.2 Zur künftig möglichen Erschließung der südlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden zwei öffentliche Grünstreifen freigehalten (Straße westlich, Weg östlich). Diese werden als Blühwiesen ausgeführt.

9.3 Je Baugrundstück sind zwei Obst- oder Laubbäume gemäß 9.4 zu pflanzen. Dabei soll mindestens ein Baum entlang der Straße gepflanzt werden. Bei Grundstücken, die an die Ortsrandeingrünung angrenzen, ist ein Obst- oder Laubbaum ausreichend. Dieser soll hier als Hausbaum im Bereich der Zufahrt gepflanzt werden.

9.4 Zulässige Gehölzarten und Mindestqualitäten:
(Das Forstvermehrungsgutgesetz FoVG ist zu beachten. Mit „*“ markierte Arten.)

Bäume:

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn* |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Buche* |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde* |
| Quercus robur | Stiel-Eiche* |

Obstbäume:

| | |
|-----------|---|
| Apfel | Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrnhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel |
| Birne | Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora |
| Zwetschge | Hauszwetschge, Herbstpflaume |

Mindestqualitäten: Hochstamm, 3xv, 12 bis 14 cm Stammumfang

Sträucher:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa pendulina | Alpen-Heckenrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestqualitäten: 2xv, 60 bis 100 cm Höhe

9.5 Private Baumpflanzungen müssen zur Straßenkante 2,5 m Mindestabstand einhalten, zu Nachbargrenzen 2,0 m.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

1.2 Für untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten u.ä.) sind auch Pultdächer *und* Flachdächer zulässig.

1.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

1.4 Nur für Parzellen 10 bis 13 gilt:

Für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig zur Ermöglichung der Terrassennutzung im Erdgeschoss. Dachterrassen dürfen dabei maximal auf Höhe OK FFB EG liegen. Bei erdgeschossigen Anbauten (auch Wintergärten oder Pergolen) ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze zum benachbarten Baugrundstück einzuhalten. Für Dachterrassen gilt dieser Mindestabstand nicht.

- 1.5** Die Dachneigung muss bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen auf einem Baugrundstück der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen. Ausgenommen davon sind nur Pultdächer auf freistehenden Nebengebäuden: hier darf eine geringere Dachneigung gewählt werden, sofern keine steileren Pultdächer auf demselben Baugrundstück vorhanden sind.
- 1.6** Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile können davon abweichende Firstrichtungen aufweisen. Alle Dächer sind so anzuordnen, dass keine Kehlen zwischen Dächern oder Dachflächen und Hauswänden entstehen.
- 1.7** Als Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende Materialien in roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbung zulässig. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig, jedoch harmonisch anzuordnen. Auf geeigneten Dächern sind dafür keine Aufständereien zulässig.
Dachbegrünung ist auf allen Dächern zulässig.
- 1.8** Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) wird auf maximal 0,30 m über Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenhöhe in Achse der Hauptgebäudemitte.
Nur für Parzellen 10 bis 12 gilt: Höhe OK FFB EG maximal 3,5 m über Fahrbahnrand.
Nur für Parzelle 13 gilt: Höhe OK FFB EG maximal 2,0 m über Fahrbahnrand.
Falls in der Planzeichnung Höhenfestsetzungen (beispielsweise als NN-Höhen) eingetragen sind, gelten diese.
Anmerkung: Derzeit liegt noch keine Erschließungsplanung vor, die eingetragenen Höhenangaben von Gebäuden und Straßen sind nur Annahmen für den Vorentwurf. Bei Vorliegen der geplanten Straßenhöhen werden die Höhenfestsetzungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- 1.9** Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

- 2.1** Einfriedungen dürfen mit einer Höhe von maximal 0,90 m Höhe ausgeführt werden, Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 2.2** Zu öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune oder Metallgitterzäune zulässig, zwischen privaten Grundstücken zusätzlich Maschendrahtzäune.
- 2.3** Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht eingefriedet werden.
- 2.4** Hecken dürfen an Grenzen zu privaten Flächen maximal 2,0 m Höhe aufweisen, zu öffentlichen Flächen maximal 1,5 m. Koniferenhecken sind nicht zulässig.
- 2.5** Mauern und Gabionenwände sind nur innerhalb der Grundstücke zur Geländeabfangung zulässig, nicht an Grundstücksgrenzen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1** Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wassergebunden oder mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.
- 3.2** Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Nicht zulässig sind geschotterte Steingärten.
- 3.3** Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Nur zur Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Abgrabungen sind zulässig. Höhenunterschiede sind innerhalb der Baugrundstücke zu verarbeiten, Böschungen und Mauern müssen an allen Grenzen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Innerhalb dieses Mindestabstandes darf die Querneigung maximal 25% betragen.
Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräumen o.ä. dürfen zusammen maximal 6,0 m² Grundfläche pro Baugrundstück aufweisen.

4. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

D Hinweise

1. Abfallentsorgung

Bei Grundstücken, die nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden können, sind die Mülltonnen am Tag der Leerung an anfahrbaren Straßen bereitzustellen.

An der Ostseite des Espachweges befindet sich eine Wertstoffinsel, die an dieser Stelle erhalten werden soll. Einschränkungen hinsichtlich der Einwurfzeiten (Nachtruhe, Sonn- und Feiertage) sind zu beachten. Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude werden eingehalten.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzungen sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Geruchs- und Lärmimmissionen, die von der Landwirtschaft ausgehen, sind ortsüblich, unvermeidlich und hinzunehmen (§ 906 BGB).

4. Bodendenkmale

Eventuell zutage tretende Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind sowohl Eigentümer und Besitzer des Grundstückes als auch Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben.

5. Schichtwasser, wild abfließendes Wasser (§8 WHG, §37 WHG)

5.1 Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Keller sind in geeigneter Bauweise auszuführen.

5.2 Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Grundstücke bzw. Bauten entsprechend zu sichern. Fremde Grundstücke dürfen dadurch nicht negativ beeinflusst werden.

5.3 Die Versiegelung des Bodens ist so gering wie möglich zu halten. Zufahrten und Stellplätze sind als Schotterrassen, Pflasterrassen o.ä. oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Datum

| | | |
|---|--|------------|
| Aufstellungsbeschluss | spätestens bis 31.12.2019 (§13b BauGB) | 04.12.2019 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 | | |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 | | |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 | | |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss | | |
| Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 | | |
| Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 | | |
| Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 | | |
| Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 | | |
| Behandlung der Anregungen, Abwägung §1 Abs. 7 | | |
| Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss | spätestens bis 31.12.2021 (§13b BauGB) | |
| Ausfertigung des Planes § 26 Abs. 2 GO | | |
| Bekanntmachung des Bebauungsplanes § 10 Abs. 3 | | |

F Anlagen

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- Schemaschnitte/-Ansichten M 1:500

aufgestellt durch innowave, Kaufbeuren

Gemeinde Westendorf

Landkreis Ostallgäu

Begründung für den Bebauungsplan „Bicheläcker II“ mit integriertem Grünordnungsplan vom ...

1. Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 402 und 403, die zur Bildung eines neuen Baugebietes benötigt werden. Eine Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich. (ggf. Luftbild)

Ausgleichsflächen sind für diesen Bereich nicht erforderlich (§13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht dem Verlauf der Grenze des bestehenden Bebauungsplanes „Bicheläcker“, es gibt keine Überschneidungen.

Das Gelände steigt nach Westen hin an, der bestehende Feldweg wird in die Planung nicht mit einbezogen.

Bisher wird das Gelände als landwirtschaftliches Intensivgrün genutzt, darüber hinausgehender Bewuchs liegt nicht vor. Der bestehende Baum an der Südost-Ecke des Geltungsbereiches muss erhalten werden und während der Bauzeit entsprechend geschützt werden.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Westendorf hat derzeit im Ortsteil Dösingen kein Bauland anzubieten.

Lediglich einzelne Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Bicheläcker“ sind noch unbebaut, jedoch vollständig vergeben.

Die Anzahl bebaubarer Grundstücke ist nicht ausreichend, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken.

Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt worden.

Das Gebiet dient zur Deckung des organischen Bedarfs. Es sollen Baugrundstücke mit Flächen von ca. 600 bis ca. 710 m² angeboten werden, bevorzugt für Ortsansässige. Nur zwei Baugrundstücke liegen im Bereich 770 bis 800 m².

Im Hinblick auf eventuelle künftige Erweiterung der Wohnbebauung nach Süden hin werden öffentliche Grünstreifen geplant, die dann im Bedarfsfall zur Straßen- und Wegeanbindung genutzt werden können.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Westendorf liegt mittelbar an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Marktoberdorf und Buchloe.

Die Gemarkung liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren im ländlichen Raum. Das nächste Kleinzentrum ist das Doppelzentrum Pforzen-Rieden.

Siedlungsschwerpunkt ist das benachbarte Mauerstetten, größere Siedlungserweiterungen sind daher ausgeschlossen.

Das Doppelzentrum Germaringen/Westendorf wird als Kleinzentrum genannt. Die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll in ausgewogenem Verhältnis zwischen Kernstadt (Kaufbeuren) und Umlandgemeinden (Germaringen/Westendorf, Mauerstetten, Stöttwang) entwickelt werden.

Die organische Entwicklung von Gemeinden ist abhängig von Lage, Größe, Struktur und Ausstattung. Neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ist auch die angemessene Zuwanderung zu berücksichtigen. Arbeiten und Wohnen am selben Ort ist ein wesentliches Entwicklungsziel.

1.3.2 Flächennutzungsplan

BEBAUUNGSPLAN „BICHELÄCKER II“

Die Gemeinde Westendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplante Fläche ist als Wohnbaufläche W7 dargestellt. Aufgrund der erfolgten Herstellung eines Rückhaltebeckens ist die im Flächennutzungsplan festgesetzte Wellenlinie der Hochwassergefährdung nicht mehr relevant.

Die dargestellten Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild sind von Bebauung und Aufforstung freizuhalten (olive senkrechte Balken, siehe Planausschnitt unten). Diese Darstellung wird von der Wohnbaufläche W7 überlagert. Daher wird besonderes Augenmerk auf die bauliche Gestaltung sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebietes gelegt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Gebietseinstufung entspricht der des Flächennutzungsplanes. Lediglich im östlichen Teilbereich ist eine Mischnutzung dargestellt. Diese ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



1.3.3 Bebauungsplan

Die zu beplanenden Flächen befinden sich im Gemeindebesitz.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und somit nicht der Genehmigung unterliegt.

1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte anderer übergeordneter Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch die Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an das Baugebiet „Bicheläcker“ an, im Osten an den Altort. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Baugebiet „Bicheläcker“ sind zweigeschossige Häuser mit Dachneigungen von 25 bis 37° (standortabhängig) zulässig und teilweise auch bereits erstellt. Maximale Wandhöhen und Grundflächen sind ebenso standortabhängig festgesetzt. Die Firstrichtungen wurden flexibel festgesetzt, nur für die westlichste Zeile ist zwingend Nord-Süd-Firstrichtung festgesetzt.

Das zu beplanende Gelände steigt von Osten nach Westen leicht an, nur im westlichen Drittel stärker, auf der westlich angrenzenden Fläche wieder schwächer. Die Fläche wird bisher als intensives Grünland genutzt und hat keinen weiteren Grünbestand. Ausnahme: bestehender Baum an der Südost-Ecke.

1.4.2 Verkehr und Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes besteht ein Anknüpfungspunkt an der nördlich gelegenen Bicheläckerstraße. Der westlich gelegene Feldweg ist zur Erschließung nicht geeignet. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Straße (Espachweg) an. Ein Anschluss an den Espachweg ist geplant. Die vorhandene Wegeverbindung (Bebauungsplan „Bicheläcker“) wird durch das Plangebiet weitergeführt. Der Fuß- und Radweg entlang des Espachwegs wird ebenso weitergeführt.

1.4.3 Gebietscharakter

Beim nördlich anschließenden Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, nur die östlichste Zeile ist als Dorfgebiet festgesetzt. Östlich des Espachweges befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Dorfstadel und gelegentlicher Nutzung für Veranstaltungen. Von einer negativen Beeinflussung aus immissionstechnischer Sicht wird nicht ausgegangen.

2. Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Gebietscharakter

Die Charakteristik des nördlich angrenzenden Gebietes soll im gegenständlichen Plangebiet weitergeführt werden. Daher wird es als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies dient dazu, Flächen vorrangig für Wohnzwecke (Anforderung des §13b BauGB) auszuweisen.

2.1.2 Räumlich-strukturelles Konzept

Die städtebauliche Struktur des Altortes und der bestehenden Erweiterungen nördlich des Plangebietes soll weitergeführt werden. Die Firstrichtung Ost-West ist daher vorwiegend festgesetzt. Die Gebäude werden jeweils in der Nordost-Ecke des Baugrundstücks platziert, damit zusammenhängende Gartenbereiche und nutzbare Westseiten der Grundstücke entstehen. Definierte Lücken und damit mögliche Durchblicke zwischen den Wohngebäuden sind gewünscht. Zugunsten ökonomischer Grundstücksgrößen wurde jedoch auf teils sehr große Lücken zwischen den Hauptgebäuden (wie im nördlich angrenzenden Bereich vorhanden) verzichtet.

In der südlichen Zeile wird im mittleren Bereich Firstrichtung Nord-Süd festgesetzt, um wiederum großzügige Lücken und Durchblicke in die umgebende Landschaft zu erreichen. Die westliche Zeile ist geprägt von der vergleichsweise starken Hanglage. Diese kann genutzt werden, um westseitig ebenerdig Garten- und Wohnbereiche zu erzielen und die ostseitig ebenerdigen Kellergeschosse teilweise zur Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen und Garagen, teilweise für Räume mit Tageslicht zu nutzen. Auch hier ist Firstrichtung Ost-West festgesetzt.

In diesem Bereich soll die Anlage geschützter Terrassenbereiche ermöglicht werden, wofür beispielsweise Flachdachgaragen auf KG-Niveau mit Dachterrassen im EG realisierbar sind.

2.1.3 Teil B, planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen mit folgender Begründung:

Art der baulichen Nutzung: Entsprechend dem Gebietscharakter und den Anforderungen des §13 b BauGB (siehe unten) wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: Die Maßzahlen orientieren sich am örtlichen Umfeld und im besonderen am Bebauungsplan „Bicheläcker“. Die Zahlen erlauben eine für den dörflich geprägten Kontext verträgliche Einwohnerdichte.

Bauweise: Hausgruppen entsprechen nicht dem Ortsbild in Dösingen und wurden daher ausgeschlossen. Doppelhäuser wären an der Bicheläckerstraße und in der südlichen Zeile denkbar, zugunsten der Durchblicke in die freie Landschaft nach Süden wurde jedoch auf diese verzichtet.

Mehrfamilienhäuser wurden an unterschiedlichen Standorten im Bebauungsplanbereich vorgeschlagen und diskutiert, jedoch aufgrund der gewünschten Kleinteiligkeit verworfen. Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht dem Gebietscharakter und sollen künftig an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Mindestgröße von Grundstücken: Diese dient der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen mit ausreichend zugeordnetem Grünanteil. Die Größe entspricht den im Dorf üblichen Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke.

Garagen, Stellplätze, Nebengebäude: Die Abstände von den Verkehrsflächen von 6 m – in einer Stellplatztiefe - dienen dazu, dass der Verkehr beim Öffnen des Garagentores ungehindert bleibt.

2.2 Verkehr

Verkehrsflächen/Erschließung/verbindender Fuß- und Radweg

Durch das Gebiet führt eine Planstraße von brutto 6,50 m Breite, welche durchgängig befahrbar sein wird und die Versorgungsleitungen aufnehmen kann. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine kurze Verbindung zur Bicheläckerstraße nach Norden eingerichtet und der Fuß- und Radweg am Espachweg im Osten weitergeführt. In südliche Richtung kann bei einer eventuellen künftigen Erweiterung die Straße und auch die Fuß-/Radweg-Verbindung weitergeführt werden.

2.3 Wasserwirtschaft

Regenrückhaltung: Derzeit liegt keine Erschließungsplanung vor. Es ist angedacht, Regenwasser im westlichen Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) in einem Graben (30 cm Tiefe, bei Notwendigkeit zusätzlicher Wall) zu sammeln, gegebenenfalls teilweise zu versickern und abzuleiten. Dies gilt auch für zu erwartendes Hangwasser der westlich angrenzenden Flächen.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist über Gräben oder Mulden abzuleiten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten.

Das auf Dachflächen und privaten Hofflächen anfallende Regenwasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation zu abzugeben, sofern dies deren Höhenlage ermöglicht.

Schichtwasser/Grundwasser, wild abfließendes Wasser: Das Gebiet liegt nach derzeitigem Stand nicht in Hochwasserflächen der Gennach (Gewässer III. Ordnung). Der Plan liegt im Versorgungsgebiet der Zweckverband Gennach-Hühnerbach-Gruppe. Auf Grund des Reliefs ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Bauherren haben selbständig gegen dieses abzusichern und geeignete Bauausführungen vorzusehen.

2.4 Ökologie

Öffentliche und private Grünflächen

Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte auf privaten Flächen als Straßenbegleitbäume vorgesehen, die der Blickführung und der Durchgrünung entlang der Straße dienen sollen. In den privaten Grundstücken sind gemäß Grünordnung Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die die Durchgrünung und damit die Nischenverfügbarkeit für Tier- und Pflanzenwelt erhöhen sollen. Nach Westen wird ein Pflanzstreifen von 6 m Breite vorgesehen, um den Ortsrand harmonisch in die freie Feldflur einzubinden.

Steingärten werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima sowie auf Flora, Fauna und Wasserhaushalt nicht zugelassen. Die Anlage schmaler Schotterstreifen entlang befestigter Flächen zum Zweck der Regenwasserversickerung (sofern realisierbar) ist jedoch möglich.

2.5 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sollen das vorhandene Ortsbild wahren und im gebietsspezifischen Kontext weiterführen. Grundsätzlich wurde sich daher an der nördlich angrenzenden Bebauung orientiert. Zugunsten einer flächensparenden Bauweise wird durchgehend eine zweigeschossige Bebauung mit geeigneten Wandhöhen und flachgeneigten Satteldächern ermöglicht.

2.6 Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation)

Leitungen sollen als Erdkabel verlegt werden. Der Anschluss erfolgt über die zu erweiternden Versorgungsnetze der Betreiber aus der Bicheläckerstraße und dem Eschenweg. Das Gebiet liegt im Versorgungsbereich der LEW. Die Betriebsstelle Buchloe ist hier zuständig. Versorger werden am Verfahren beteiligt.

2.7 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

2.8 Flächenbilanz

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.740 m ² | 12% |
| Öffentliche Grünflächen | 990 m ² | 7% |
| <u>Private Baugrundstücksflächen</u> | <u>11.330 m²</u> | <u>81%</u> |
| Gesamtfläche | 14.060 m ² | 100% |

Gemeinde Westendorf, den ...

Obermaier, Erster Bürgermeister

Kaufbeuren, den ...

innowave, Harry Müller