



Gemeinde Westerheim

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan "Mahdweg"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

(Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Endgültige Planfassung

Stand: 20.03.2023, redaktionell angepasst 26.06.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Westerheim für den Bebauungsplan „Mahdweg“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westerheim erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung 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, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, – **den Bebauungsplan "Mahdweg"** als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Für den Bebauungsplan „**Mahdweg**“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 20.03.2023 redaktionell angepasst am 26.06.2023
- (2) Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 20.03.2023 redaktionell angepasst am 26.06.2023,
 - Themenkarte: Bestehende Siedlungspotentiale, Stand 20.03.2023
- (3) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 763/14 und 763/15 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Westerheim

§2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
 - (a) **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

§3

Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), durch die Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die maximale Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) und die zulässige Dachneigung bestimmt.

Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe, der Oberkante der Dachhaut am First und bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

§4

Bauweise

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- (3) Es sind ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

§5

Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

- (1) Die Gebäude sind mit Ihrer Firstrichtung oder der längeren Gebäudeaußenwand parallel zur nächstgelegenen Erschließungsstraße (Mahdweg) auszurichten.
- (2) Für Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung innerhalb der Nutzungsschablonen eingetragenen Dachformen zulässig.
- (3) Dachaufbauten am Hauptgebäude sind als Dachgauben zulässig, sofern die gewählte Dachneigung des Hauptdaches steiler als 35° ist.

Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

- (4) Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig. Glas als Baumaterial und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- (5) Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde und glänzende Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen Farben oder Oberflächen unzulässig. Glas als Baumaterial und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt.
- (6) Für Hauptgebäude sind quadratische Grundrisse unzulässig. Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 10 % länger als die kürzere Giebelseite ausgeführt werden.
- (7) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar bleibt. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

§6

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge als Pkw-Aufstellbereich vorhanden sein.
- (2) Die Wandhöhen von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig 3,00 m, die Gesamthöhen 6,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird jeweils von der Oberkante Fertigfußboden und bei der Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- (3) Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis 22° zugelassen. Dabei darf die Wandhöhe, bei Flachdächern mit Attika, max. 3,5 m betragen, bei Pultdächern darf die höhere Wandseite maximal 4,5 m betragen.
- (4) Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 60 m² müssen einen, Wohneinheiten über 60 m² müssen zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Garagenvorplätze bzw. deren Zufahrten (vgl. Abs. (1)) zählen nicht als Stellplätze.
- (5) Garagen können unterkellert werden. Tiefgaragen sowie die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / Nebengebäuden sind nicht zulässig.
- (6) Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§7

Höhenlage der baulichen Anlagen / Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,40 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Mitte angrenzende Fahrbahn, senkrecht gemessen).
Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe sämtlicher Gebäude (auch Garagen) darf nicht unterhalb des Höhengniveaus des direkt angrenzenden, zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen „festgesetzten Überschwemmungsgebietes“ (bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes) liegen.
- (3) Im WA sind Geländeerhöhungen über 1,0 m und Geländeabtragungen über 1,0 m nicht zulässig. Stützmauern sind bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. (Hinweis: Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches sind keine Geländeänderungen erlaubt bzw. nur mit einer Ausnahmeregelung und einem entsprechendem Volumenausgleich möglich)

§8

Behandlung von Niederschlagswasser und Schutz vor Wasserschäden

- (1) Der Anteil der versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- (2) Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Erschließungsstraßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
- (3) Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten / befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende verschmutzte Oberflächenwasser vor Ort auf dem Grundstück über die belebten Oberbodenschicht zu versickern. Es ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen ist. Nur wenn eine Versickerung technisch bzw. aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist kann das Wasser ausnahmsweise dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
- (4) Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken dürfen (bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung) nicht vollständig versiegelt werden (keine Asphalt- oder Betonflächen, sondern mit Belägen wie z. B. wassergebundene Decke, Pflasterflächen oder Pflaster mit Rasenfugen auszubilden). Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153.
- (5) Keller sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Kellerfenster und Türen sind hochwassersicher auszuführen. Lichtschächte sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- (6) Um einen Rückfluss von Abwässern in die Gebäude zu verhindern ist in jedem Gebäude eine entsprechende Sicherung (Rückstauklappe) einzubauen.

§9

Einfriedungen

- (1) Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken. Hier gilt eine maximale Höhe von 2 m.
- (2) Mauern, blickdichte Zäune und Schmitthecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sind zur öffentlichen Erschließungsstraße hin sowie zum südöstlichen Außenbereich (vgl. § 10 (3)) unzulässig.
- (3) Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§10

Grünordnung und Bodenschutz

- (1) Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig, beispielweise in der Funktion als Wege, Zufahrt oder Stellplätze befestigt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen. Steinschottergärten oder aus Schropenschüttungen bestehende Oberflächen im Hausvorbereichen oder Hofräumen sind nicht zulässig.
- (2) Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (3) Des Weiteren sind auf der festgesetzten privaten Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) auf mindestens 50 % der Fläche bzw. Längserstreckung heimische Sträucher (Auswahl z. B. gem. Pflanzenliste unter den Hinweisen durch Text) zu pflanzen.
- (4) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes folgt, auszuführen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs.

§11

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Die bestehende Ausgleichsfläche mit einer Ausdehnung von 190 m², innerhalb des Bebauungsplanes wird überplant und muss entsprechend an den neuen Rand des Geltungsbereiches in gleicher Flächenausdehnung und Gestaltungsziel, verlagert werden (vgl. Planzeichnung).

§12

Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleitungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Wenn auf dem Nachbargrundstück noch kein Gebäude vorhanden ist, ist ein Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze anzunehmen.

§1
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

C) HINWEISE DURCH TEXT

(1) Gewässer und Hochwasser-/Überflutungsschutz

Das gegenständliche Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Westlichen Günz an bzw. ein kleiner Teilbereich ragt sogar in den Geltungsbereich hinein und liegt in einem wassersensiblen Bereich. D.h. auch wenn der mit Gebäuden bebaubare Bereich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt, so handelt es sich doch um ein Gebiet, das vom Einfluss von Wasser geprägt ist bzw. innerhalb des natürlichen Einflussbereiches des Wassers liegt. Es kann daher an dem Standort trotzdem zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereiches sind keine Geländeänderungen erlaubt bzw. nur mit einer Ausnahmeregelung und einem entsprechendem Volumenausgleich möglich.

Des Weiteren wird für den Gewässer- und Hochwasserschutz auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten ist das DWA Merkblatt M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen", das DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“.

(2) Gewässerrandstreifen

In einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie (Gewässerrandstreifen) ist keine garten- oder ackerbauartige Nutzung gestattet. Damit stellen die Gewässerrandstreifen einen Puffer gegen Stoffeinträge (Pflanzenschutzmittel, Feinmaterial, Düngemittel) dar. Durch Bedeckung der Bodenoberfläche dienen Sie als Schutz vor Abschwemmungen des Bodens bei Hochwasser oder Starkregen. Sie dienen dem Rückhalt von Nährstoffen und Feinmaterial bei Hochwasser. Eine Beschattung der Gewässer z.B. durch Bäume, Sträucher oder Hochstaudenfluren ist an heißen Tagen wichtig, damit sich die Gewässer nicht zu stark erwärmen.

(3) Grundwasser

Gemäß den Untersuchungen zum angrenzenden Bebauungsplan „Mahdweg-Wolfurtstraße“ liegt der Grundwasserspiegel im Normalfall ca. 1,50 m unter dem natürlichen Gelände. In Extremfällen kann dieser bis knapp unter die Geländeoberfläche reichen. Die besonderen Anforderungen an die Statik und die Auftriebsicherheit beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) sind zu beachten. Außerdem sind Kellergeschosse sowie die Anschlüsse von Lichtschächten und Kellerabgängen wie auch die Bauteile selber druckwasserdicht herzustellen und ggf. zu überdecken.

Beim Aushub der Baugruben ist eine Wasserhaltung vorzusehen. Das anfallende Wasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden, sondern ist mit einer entsprechenden Vorreinigung in den Langen Bach abzuleiten.

(4) Niederschlagswasserbehandlung / Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation

Die Gemeinde Westerheim überträgt die Verantwortung zur Umsetzung von Objektschutzmaßnahmen (z.B. Höherlegung der Lichtschächte und Eingangsbereiche) den Grundstückseigentümern/Bauwerbern. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird dringlichst darauf hingewiesen, Keller wasserdicht (sog. "Weise Wanne") auszuführen.

Die Abdichtung der Bodenplatten und der erdberührenden Wände ist gemäß Abschnitt 8 der DIN 18195-6 gegen von außen drückendem Wasser zu bemessen. Dementsprechend ist grundsätzlich auch auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hinzuweisen.

Nicht unterkellerte Gebäude, die oberhalb des Bemessungswasserspiegels liegen, sind gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser (DIN 18 195-4) abzudichten, wobei der Teilbodenersatzkörper bis zu den durchlässigen Kiesschichten reichen muss, um eine permanente Versickerung zu gewährleisten. Nicht unterkellerte Gebäude, sind gegen aufstauendes, drückendes Sickerwasser (DIN18 195-6) abzudichten. Für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung bei der Errichtung eines Gebäudes (Bau des Kellers) ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Unterallgäu die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) für das Entnehmen und Ableiten von Grundwasser und das Wiedereinleiten des entnommenen Wassers in das Grundwasser oder, wenn das Wiedereinleiten nicht oder nur unter unzumutbarem Aufwand möglich ist, in ein oberirdisches Gewässer (z.B. in den Langen Bach) zu beantragen. Der Antrag ist dem Landratsamt zweifach mit den in Art. 70 Abs. 2 Satz 1 BayWG genannten Angaben und Unterlagen vorzulegen.

Bei den Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (insbesondere Heizöllagerbehälter im Keller) im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten die in § 9 Abs. 4 Anlagenverordnung (VAwS) genannten Anforderungen an die Aufstellung, die Errichtung oder den Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Überschwemmungsgebieten entsprechend beachtet werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ferner gilt zu beachten, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke anzuwenden sind.

(5) Verkehrssicherheit

Die Ein- und Ausfahrt des Anwesens Mahdweg 9 (Flur-Nr. 763/14) sollte sich nach Möglich nicht unmittelbar gegenüber der in den Mahdweg einmündenden Sudetenstraße befinden.

(6) Fluglärm

Im September 2022 ist die aktuelle Verordnung über die Änderung der Fluglärmverordnung Memmingen in Kraft getreten. Das gegenständliche Plangebiet befindet sich weder innerhalb einer Tag-Schutzzone, noch innerhalb einer Nacht-Schutzzone. Die Fluglärmverordnung wird in regelmäßigen Abständen den aktuellen bzw. prognostizierten Flugbewegungen angepasst, d.h. die Schutzzone können sich hierbei ggf. auch über die bisherige Ausdehnung ausweiten.

(7) Landwirtschaftliche Immissionen

Die von landwirtschaftlichen Flächen und Anlagen ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen - diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends und insbesondere während der Erntezeiten auftreten - sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B.:

- Die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz,
- Tierlaute.

(8) Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet. Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

(9) Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt. Sollten sich jedoch im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

(10) Begrünung von Flachdächern

Bei sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen und ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

(11) Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Mehlbeere	Sorbus aria
Stadt-Linde	Tilia cordata Sorte „Greenspire“, „Rancho“, „Roelvo“

Hinweis: Bei den aufgeführten Sorten handelt es sich um robuste und widerstandsfähige Sorten mit guter Eignung für die Straßenraumgestaltung.

Bäume III. Ordnung*

Feld-Ahorn	Acer campestre Sorte „Elsrijk“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Apfeldorn	Crataegus lavalley „Carrierei“
Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“

Zier-Apfel	Malus in Sorten
Woll-Apfel	Malus tschonoskii
Trauben-Kirsche	Prunus padus Sorte „Schloss Tiefurt“

** Eignen sich besonders für die Verwendung in privaten Grünflächen*

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie u. a.	‘Jakob Fischer’, ‘Brettacher’, ‘Kaiser Wilhelm’
Birnen-Sorten, wie u. a.	‘Doppelte Philippsbirne’, ‘Goldbirne’, ‘Kornbirne’, ‘Weitfelder Birne’

Sträucher und Wildrosen

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Zimt-Rose	Rosa majalis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bei den Pflanzungen wird empfohlen, autochthones (gebieteigenes) Pflanzenmaterial zu verwenden.

(12) Insektenfreundliche Beleuchtung

Aufgrund der Nähe zu Lebensräumen von Vögeln und Fledermäusen soll die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Bewegungsmelder anstatt Dauerbeleuchtung
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch)
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, gefolgt von kaltweißen LEDs.
- Weitere Informationen: <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

(13) Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes erwünscht. Abgrabungen sind insbesondere aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes möglichst zu unterlassen. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung

und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

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.

(14) Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. möglichst als Erdkabel zu verlegen.

(15) Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Sämtliche Wertstoffe sind getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

(16) Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größen Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "**Mahdweg**" am südlichen Ortsrand von Westerheim.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Westerheim hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mahdweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 20.03.2023 gebilligte Entwurfsplan des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 20.03.2023 vom 17.04.2023 bis 25.05.2023 im Gemeindegemeindeamt Westerheim und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim in Erkheim öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Satzung und Begründung (Stand vom 20.03.2023) auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-westerheim.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 05.04.2023 hingewiesen.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

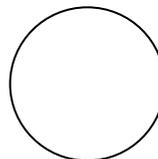
Etwas zeitversetzt zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Alle Träger Öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, wurden mit Schreiben vom 31.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von mehr als 30 Tagen bis zum 08.05.2023 gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Westerheim hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2023 den Bebauungsplan "Mahdweg" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom 20.03.2023, redaktionell angepasst am 26.06.2023, als Satzung beschlossen.

Westerheim, den

Gemeinde Westerheim



.....

Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

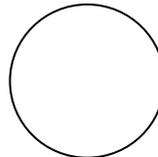
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 15), der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.03.2023, redaktionell angepasst am 26.06.2023 dem Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Westerheim, den

Gemeinde Westerheim



.....

Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da der Bebauungsplan "Mahdweg" aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei. Das Landratsamt wurde über die Beschlussfassung unterrichtet. Die Unterlagen wurden dem Landratsamt zugestellt.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2021.

Hinweise:

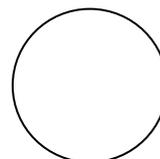
In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung eingesehen werden kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde nicht erstellt. Auch wurde von einer zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Westerheim, den

Gemeinde Westerheim



.....

Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur bdla