



Projekt-Nr. 4855-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Zwischen Leimbachstraße und Tannenweg“

Gemeinde Wolfertschwenden



Teil B: Textliche Festsetzungen

2. Entwurf i. d. F. vom 30. Oktober 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Allgemeine Vorschriften | 3 |
| II. | Textliche Festsetzungen | 4 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 3 | Bauweise, Grenzabstände | 5 |
| 4 | Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen | 5 |
| 5 | Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 5 |
| 6 | Grünordnung und Artenschutz | 6 |
| 7 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 6 |
| 8 | Gestaltungsfestsetzungen | 7 |
| III. | Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 8 |
| 1 | Arten- und Pflanzliste | 8 |
| 2 | Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder | 8 |
| 3 | Niederschlagswasser | 8 |
| 4 | Immissionsschutz | 9 |
| 5 | Artenschutz | 10 |
| 6 | Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 10 |
| IV. | Inkrafttreten und Ausfertigung | 11 |

Präambel

Die Gemeinde Wolfertschwenden, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan „Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“, Gemeinde Wolfertschwenden bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan „Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“, Gemeinde Wolfertschwenden bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“, Gemeinde Wolfertschwenden wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des WA

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.4 Nicht zulässig sind innerhalb des WA

- a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- b) Anlagen für Verwaltungen
- c) Gartenbaubetriebe
- d) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

- a) WA 1 bis WA 3 0,4

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird wie folgt festgesetzt:

Im WA 1 bis WA 3 darf die OK Fertigfußboden des Erdgeschosses die mittlere Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße lotrecht gemessen vom Mittelpunkt der zur Straße gewandten Gebäudeseite um max. 100 cm überschreiten. Bezugsstraße für die Grundstücke Fl.-Nrn. 197/1 (für den Teil im WA 2), 197, 198/4 und 198 ist der Tannenweg, für die Fl.-Nr. 200/3 der Lärchenweg und für die Fl.-Nrn. 200/2, 200/4, 200/5, 200/6 und 197/1 (für den Teil im WA 3) die Leimbachstraße.

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3.1 Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.3.2 Im WA 2 und WA 3 sind maximal drei Vollgeschosse (III) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Sofern ein drittes Vollgeschoss errichtet wird, so ist dieses aufgrund der Geländesituation nur im untersten Geschoss (Kellergeschoss) zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Im WA 1 bis WA 3 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis zu einer Grundfläche von je 20 m² zulässig.

4.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal vier Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

5.2 In den mit WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal neun Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

6 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Private Grundstücksflächen

6.1.1 Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1 zu pflanzen.

6.1.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als Wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

6.1.3 Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m² je Grundstück sind nicht zulässig.

6.2 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

6.2.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

6.2.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

6.2.3 Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten) erfolgen.

6.2.4 Vor Abrissvorhaben, Gebäudesanierungen oder sonstigen Arbeiten an Fassaden und Dächern müssen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Daher ist vor genannten Vorhaben Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

7.1.1 Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.

8 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1 Dachformen, Dachneigungen

8.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

a) WA 1 bis WA 3 Satteldach (SD) und Walmdach (WD) 20° bis 40°

b) WA 3 zusätzlich zu a) das Flachdach

8.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

8.1.3 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen/Dachneigungen getroffen.

8.2 Dachaufbauten

8.2.1 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

8.2.2 Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

8.2.3 Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

8.2.4 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.

8.2.5 Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

8.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

8.3.1 Für Dacheindeckungen sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.

8.3.2 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dacheindeckungen getroffen.

8.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind gegenüber Straßenverkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster | Holzbirne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Malus domestica | Kulturapfel in regionaltypischen Sorten |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in regionaltypischen Sorten |

2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

Es gilt die Satzung der Gemeinde Wolfertschwenden über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen

der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist

mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

5 Artenschutz

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan zwischen Leimbachstraße und Tannenweg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wolfertschwenden, den

.....
Erste Bürgermeisterin

(Siegel)