

Gemeinde Steingaden  
Landkreis Weilheim-Schongau



Einbeziehungssatzung  
„Nördlich der Osterbichlstraße“  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

i. d. Fassung vom 05.10.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung der Einbeziehungssatzung M = 1 : 1.000

Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Steingaden Krankenhausstraße 1 86989 Steingaden	Tel.: 08862.9101.0 Fax: 08862.6470 E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@steingaden.bayern.de">gemeinde@steingaden.bayern.de</a>
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt   Stadtplaner Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:Info@abtplan.de">Info@abtplan.de</a>

## Satzung der Gemeinde Steingaden über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammen- hang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Nördlich der Osterbichlstraße“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Steingaden folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Steingaden, nördlich der Osterbichlstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1137/9 (TF) und 1137/12 (TF), beide Gemarkung Urspring.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.10.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben und nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

- 3.1 Geplante Vorhaben sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten. Es ist ein Einzelhaus zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
*Hinweis:* Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 BayBO.
- 3.3 In der von Nebenanlagen freizuhaltenen Fläche sind Nebenanlagen unzulässig, sofern sie keine Einfriedungen oder Böschungselemente sind.
- 3.4 Für das Hauptgebäude ist ein Satteldach mit 20° bis 30° Dachneigung zulässig.  
Die Oberkante Dachfirst darf 776,00 m üNN nicht überschreiten.  
Solarenergieanlagen dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Aufständereien sind nur parallel und im Abstand von bis zum max. 0,15 m zulässig.
- 3.5 Es ist ein Gebäude mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Es ist max. ein Kellergeschoss zulässig.
- 3.6 Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchiegel u. dgl. sind ab 28° Dachneigung zulässig.
- 3.7 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Pult- und Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Flachdächer innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen auch als Dachterrassen genutzt werden und müssen dann nicht begrünt werden.
- 3.8 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Steingaden in der aktuellen Fassung.
- 3.9 Farbgestaltung:  
Als Farbe für Dachplatten sind ziegelrote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Töne zulässig.  
Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung sind zulässig.  
Als Anstriche sind gedeckte Farben in Weiß- und Pastelltönen zulässig. Für Holzteile sind auch Anstriche in Brauntönen zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

## 3.10 Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:

Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung an Wohnbauten einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

§ 4 Grünordnung

4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Gärtnerisch anzulegende Flächen sind als Vegetationsfläche, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu gestalten.

Schüttungen mit Kies, Schotter und ähnlichem sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnlichem sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

4.2 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

4.3 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

4.4 Bei Neubauten sind auf dem Baugrundstück je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum der Pflanzliste oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände nach 47-50 AGBGB sind zu beachten. Für diese vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der Pflanzliste § 4.4.1 zu wählen.

4.4.1 Pflanzliste (Das Forstvermehrungsgutgesetz - FoVG, mit „\*“ markierte Arten - ist zu beachten):

Bäume Mindestqualität: 3 x vmb, StU 16-18

<i>Acer platanoides*</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula*</i>	Birke
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica*</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior*</i>	Esche
<i>Populus nigra*</i>	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur*</i>	Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata*</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos*</i>	Sommerlinde

Obstbäume, Mindestqualität: 3 x vmb., Stammbusch oder Hochstamm, StU 10-12

**Äpfel** Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurennette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene, Gloster 69

**Birnen** Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

**Zwetschgen** Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Sträucher, Mindestqualität: 3-5 Triebe, 100-150 cm, Pflanzabstand mind. 1,50 m

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum Lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige Gehölze sowie Nadelgehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

## § 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

### 5.2 Schutzgut Boden

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.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung der Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

### 5.3 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 5.4 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen:

*„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.*

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

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

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen.

Im Umfeld des Baudenkmals D-1-90-154-22 (Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826) gilt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### § 6 Inkrafttreten

Die Einziehungssatzung „Nördlich der Osterbichlstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB , bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Steingaden, den

---

Max Bertl, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Steingaden, nördlich der Osterbichlstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1137/9 (TF) und 1137/12 (TF), beide Gemarkung Ursprung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf.

Siehe auch untenstehende Abbildung 1. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

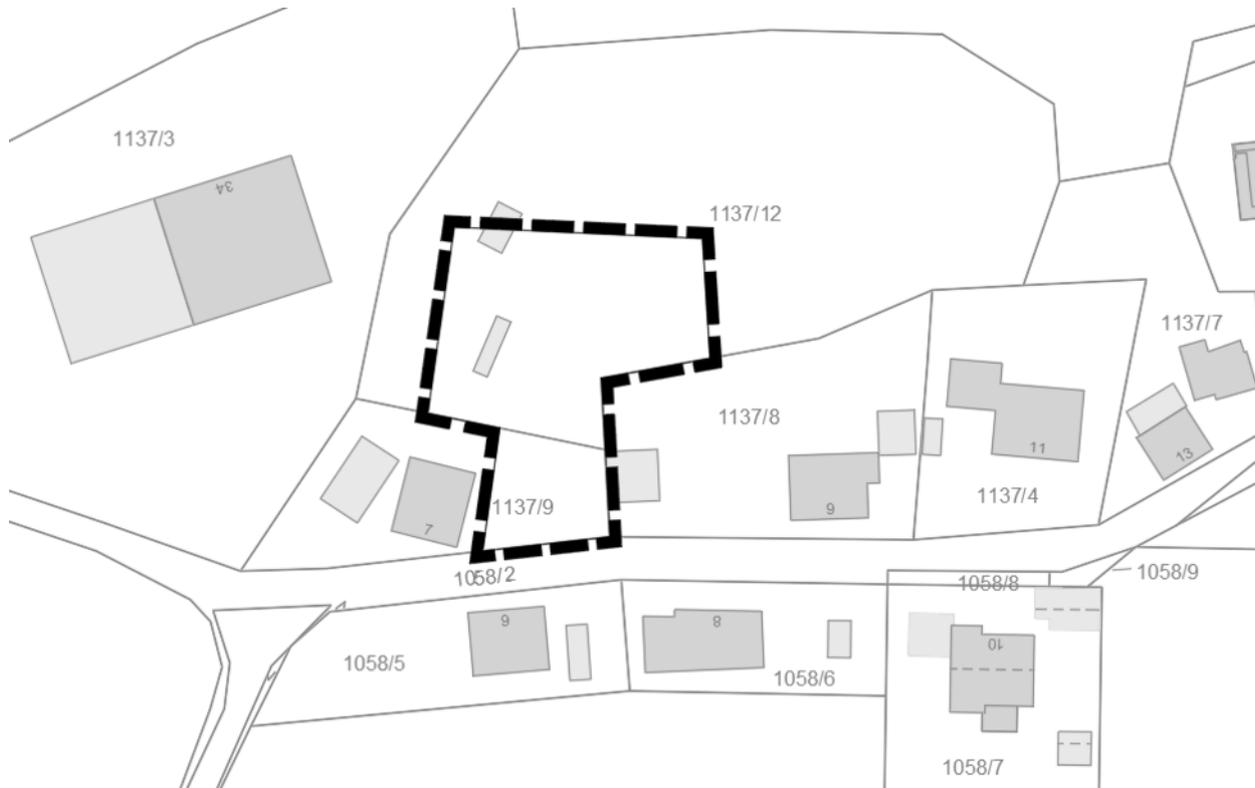


Abbildung 1 Geltungsbereich der Einziehungssatzung „Nördlich der Osterbichlstraße“, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung und Bestand

Im Geltungsbereich der gegenständlichen Planung soll die Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses mit angebauten bzw. integrierten Garagen auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1137/9 und 1137/12, beide Gemarkung Ursprung, geschaffen werden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Nordostrand der Ortslage Steingaden, die bisher als Wohngarten genutzt wird und östlich, südwestlich und nordwestlich von bestehender Bebauung eingefasst ist. Die nördlichen und westlichen Grundstücksbereiche der Fl. Nr. 1137/12 bestehen aus einer teilweise bewaldeten Senke zwischen zwei Hügelausläufern (ehemaliger Steinbruch/Kellerberg), die von Bebauung weiterhin freigehalten werden sollen.

Weit überragt und dominiert wird der Ortsteil vom westlich des gegenständlichen Grundstücks liegenden Sommerbierkeller und dem nördlich befindlichen Baumbestand.

In der Umgebung liegen mehrere Gebäude, an denen sich die künftige Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB im Sinne der Einfügung orientieren muss.

Gebäude	Sommerkeller	Hs. Nr. 6	Hs. Nr. 7	Hs. Nr. 8	Hs. Nr. 9	Hs. Nr. 10	Hs. Nr. 11
Lange Seite [m]	37,2	10,2	10,5	16,1	12,2	14,4	18,4
Kurze Seite [m]	18,2	8,7	9,2	8,5	8,9	11,3	12,5

Der Sommerkeller wird voraussichtlich nicht als Referenz für die Einfügung heranzuziehen sein. Es wird empfohlen, Gebäudekonzepte an den kleineren bzw. kleinteiligeren Bauten zu orientieren.

### 3. Planung

Der Planbereich ist von Westen, Norden und Osten weitgehend uneinsehbar, nur von Süden (Osterbichlstraße) ist ein Einblick möglich.

Östlich des Geltungsbereiches existiert bereits eine Bebauung in zweiter Reihe (Osterbichlstraße 17). Diese ragt deutlich weiter in den Außenbereich, als dies durch die gegenständliche Planung ermöglicht wird. Deswegen möchte die Gemeinde nun Festsetzungen zur Bebaubarkeit des freien Grundstückes mit der Fl. Nr. 1137/12 treffen. Zu diesem Zweck wird die gegenständliche Satzung für einen Teilbereich der Fläche aufgestellt.

Das Plangebiet liegt im Bereich bestehender Wohnbebauung und wird bisher als Garten genutzt. Es ist nur geringer Baumbestand vorhanden. Der weitaus größte Teil des Planbereiches besteht aus Rasenflächen und Wegen. Das Gelände im Planbereich liegt auf Höhen von ca. 767,0 m üNN (Norden und Nordwesten) und ca. 768,0 m üNN (Süden, Straßenkante), dazwischen liegt östlich der Hügelausläufer mit einer Höhe bis ca. 774,0 m üNN.

#### 3.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben, die teilweise (östlich des Plangebiets) weiter in den Außenbereich ragt, als die gegenständliche Planung dies zulassen wird. Dies macht das Plangebiet grundsätzlich sehr gut geeignet. Nordwestlich liegt der einfache Bebauungsplan „Kellerberg“ vor.

Alternativ zur Lage des Baufensters an der Stelle des gegenständlichen Plans wäre eine Position nordwestlich davon denkbar. Jedoch aufgrund des deutlich größeren Abstands zum benachbarten Denkmal (ehemaliger Sommerbierkeller) und der noch geringeren Einsehbarkeit der künftigen Bebauung von Nordwesten und Norden her wurde die Entscheidung für diesen Standort getroffen. Weitere alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

#### 3.2 Geologie

Gemäß Digitaler Geologischer Karte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern liegen im Plangebiet die Baustein-Schichten der Unteren Meeresmolasse vor. Diese weisen sehr hohe bis mittlerer Tragfähigkeit auf. Im unverwitterten Zustand gelten die Schichten als sehr tragfähig, sind jedoch als verwitterungsempfindlich einzustufen. Begleitend können Sekundärsedimente schluffiger bis sandiger Fraktion mit Tonanteilen auftreten. Ein auf das jeweilige Bauvorhaben ausgerichtetes Baugrundgutachten wird empfohlen.

#### 3.3 Erschließung – Verkehr, Strom, Telekommunikation

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das ggf. zu erweiternde Ortsnetz gesichert.

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Das Plangebiet liegt in erschlossener Lage an der Osterbichlstraße. Über diese besteht westlich Anschluss an die Schongauer Straße (B17) und südlich die Ammergauer Straße (St 2059).

#### 3.4 Wasserwirtschaft – Kanal, Oberflächenwasser, Hochwasser

Es finden sich keine Gewässer im unmittelbaren Umfeld der Planung, eine Gefährdung durch Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Auf Grund des Reliefs ist, insbesondere bei Starkregenereignissen, mit verstärktem Hangwasser zu rechnen. Bauherren haben eigenständig für den Schutz gegen Hangwasser durch geeignete Baugestaltung (wasserdichte Keller, erhöhte Lichtschachteingänge, Rückstoßventile, u. dgl.) Vorsorge zu leisten. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

#### 3.5 Denkmalpflege

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-90-154-22: „Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826“

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

#### 3.6 Bodenschutz / Schutzgut Boden

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.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

#### 3.7 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der mit Umgrenzungslinien gem. Planzeichen 15.3 PlanZV (rot gestrichelte Linie) umgebenen Flächen

errichtet werden. Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Die Festsetzungen richten sich nach den umliegenden Gebäuden.

Die Höhenlage des Gebäudes wird bewusst nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Im Bereich des künftig möglichen Hauptgebäudes liegt ein Hügelausläufer, der bis ca. 4 m über das ansonsten ebene Gelände ragt und vermutlich aus Sandstein besteht. Zur Einbindung des neuen Gebäudes in die umgebende Bebauung wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung im ortsüblichen Bereich und den relativ knapp gefassten Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich der neue Baukörper in die Umgebung einfügt. Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung an Wohnbauten einfügen. Auf die Festsetzung von maximalen Grundflächen- oder Geschossflächen wird verzichtet. Nach § 34 BauGB müssen sich Vorhaben in die lockere Bebauungsstruktur der Bestandsbauten einfügen.

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt. Damit ist zusätzlich ein Kellergeschoss möglich. Da keine Höhenlage des Gebäudes festgesetzt wird, kann aufgrund des Hügels das Kellergeschoss ggf. über das umgebende Gelände hinausragen. Dabei ist die nötige Überdeckung (s.o.) zu gewährleisten – sonst entsteht ein als reguläres Geschoss zu wertender Abschnitt. Ein teilweise in Erscheinung tretendes Kellergeschoss ist bei den benachbarten Bestandsgebäuden ebenso vorzufinden. Damit kann baurechtlich ein Gebäude mit zwei Geschossen auch - besonders talseitig - dreigeschossig wirken.

Zur Begriffsdefinition der Geschosse wird auf die Art. 2 Abs. 7 BayBO verwiesen:

*„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“*

Es ist ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig. Die Kubatur entspricht damit den umgebenden Gebäuden.

### 3.8 Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze geschaffen werden. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Es wurde bestimmt, dass im östlichen Geltungsbereich keine Nebenanlagen außer Einfriedungen und Böschungselemente errichtet werden dürfen, um einerseits einen nutzbaren Privatgarten zu erhalten und andererseits nicht durch kleinere Bauten die Bebauung zu stark in den bisherigen Außenbereich zuzulassen.

Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Flach-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Wo die gegenständliche Satzung keine eigenen Festsetzungen trifft, richtet sich Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Es wird ein Mindestabstand vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m empfohlen. Je Wohneinheit empfiehlt es sich, 2 Stellplätze vorzusehen. Die Zufahrten und Wege sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen und möglichst versickerungsfähig (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine u. dgl.) herzustellen.

## 4. Immissionen / Emissionen

### 4.1 Landwirtschaft

Gemäß § 906 BGB haben die Erwerber oder Besitzer der Baugrundstücke die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

### 4.2 Bundesstraße 17 / Schongauer Straße

In etwa 70 m Entfernung liegt die stark befahrene Bundesstraße auf einem Straßenniveau, das ca. 1 m unter der maximalen Firsthöhe des Neubaus (776 m üNN) liegt. Auf der Eingabeebene wird empfohlen, Ruhe- und Aufenthaltsräume nicht an den der B 17 zugewandten Gebäudeseite zu orientieren. Insbesondere im Räumen unter dem Dach ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Bei der Eingabeplanung wird die architektonische Selbsthilfe empfohlen und / oder die Unterstützung durch ein fachliches Gutachten über die Immissionssituation am geplanten Gebäude. Während der Nachtzeit genutzte schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 Teil 1 (Kinder- und Schlafzimmer) sollten daher dort möglichst so angeordnet werden, dass sie über ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster an der Süd- oder Westfassade des Gebäudes gelüftet werden können.

## 5. Grünordnung

Die gärtnerische Pflege und die Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Ortes und der Einbindung der Bauten in die ländliche Umgebung. Grundflächenbezogen sind so Pflanzungen gemäß der Grünordnung durchzuführen. Nur für die nach § 4.4 der Satzung erforderlichen Pflanzungen ist verbindlich aus heimischen Arten nach der Pflanzliste auszuwählen. Die Wahl der Pflanzstandorte ist frei. Dabei sind jedoch die Pflanzabstände nach Art 48 ff. AGBGB einzuhalten. Es soll darauf geachtet werden, dass nur heimische Arten, am Besten herkunftsgesichertes Saatgut, verwendet wird.

## 6. Eingriff und Ausgleich

Die mit der Bebauung einhergehende gärtnerische Pflege nach den Maßgaben der Grünordnung wird die Umweltsituation vor Ort gegenüber dem Ist-Zustand verbessern. In Anlehnung an die Checkliste des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ werden die durch die Planung gegebenen Faktoren aufgeführt und es wird begründet, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht:

- Durch Baufenster und Terrassenflächen werden weniger als 250 m<sup>2</sup> des etwa 1.130 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteils überbaut (GRZ < 0,3).
- Es wird die Zulässigkeit eines wohnbautypischen Vorhabens begründet.
- Geschützte Biotopflächen oder Flächen besonderer Wertigkeit sind nicht betroffen.
- Die Grünordnung ist umfangreich und sieht angemessene Maßnahmen für die Freiflächengestaltung vor.
- Es handelt sich um eine Bebauung mit Nachverdichtungscharakter.
- Das Grundwasser ist nicht beeinträchtigt und Hochwasserflächen liegen nicht im Bereich vor.
- Im Rahmen der Möglichkeiten einer Einbeziehungssatzung werden möglichst günstige Ausführungen der Gebäude und Freiflächen (Flachdachbegrünung, gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, Pflanzgebote für Gehölze) getroffen.
- Frischluftschneisen sind nicht betroffen.
- Die Bebauung reiht sich auf bereits genutztem privaten Grund in den Bestand der Nachbarbauten ein und bleibt auch gegenüber der Landschaft zurückhaltend.

## 7. Technische Infrastruktur

### 7.1 Vorhandenes Leitungsnetz

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, teilt mit E-Mail vom 12.07.2022 mit:

#### **„Bestehende 1-kV-Freileitungen**

*Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 500 sind die Leitungstrassen dargestellt. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten: Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung 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.*

#### **Allgemeiner Hinweis**

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.*

*Betriebsstelle Schongau (Burgener Straße 15, 86956 Schongau)*

*Ansprechpartner: Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527 – 55, E-Mail: [werner.weiss@lew-verteilnetz.de](mailto:werner.weiss@lew-verteilnetz.de)*

*Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportallvn.de/apak/>*

*abgerufen werden.“*

### 7.2 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes

(aus: Schreiben vom 20.07.2022/2-4622-WM154-17702/2022, Wasserwirtschaftsamt Kempten)

*„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

*„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“*

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“ [...]

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“ [...]

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

### 7.3 Erschließung

Wichtig für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben ist auch die gesicherte Erschließung. Bei der Parzellierung und künftigen Grundstücksteilungen sollte darauf geachtet werden, dass jedes Hauptgebäude gesichert erschlossen ist bzw. bleibt.

### 8. Zusammenfassung / Verfahrenshinweise

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet.

Die Erschließung ist über die südlich des Plangebiets verlaufende Straße gesichert. Es werden keine UVP -pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan.

Kaufbeuren,

Gemeinde Steingaden,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Max Bertl, Erster Bürgermeister