

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB

Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn – Truchseßweg“

in der Fassung vom 13.09.2010

Auftraggeber:

Gemeinde Schwangau
Münchener Straße 2
87645 Schwangau

Planung:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Gerhard Abt, Stadtplaner
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

A) Satzung der Gemeinde Schwangau für den Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn-Truchseßweg“

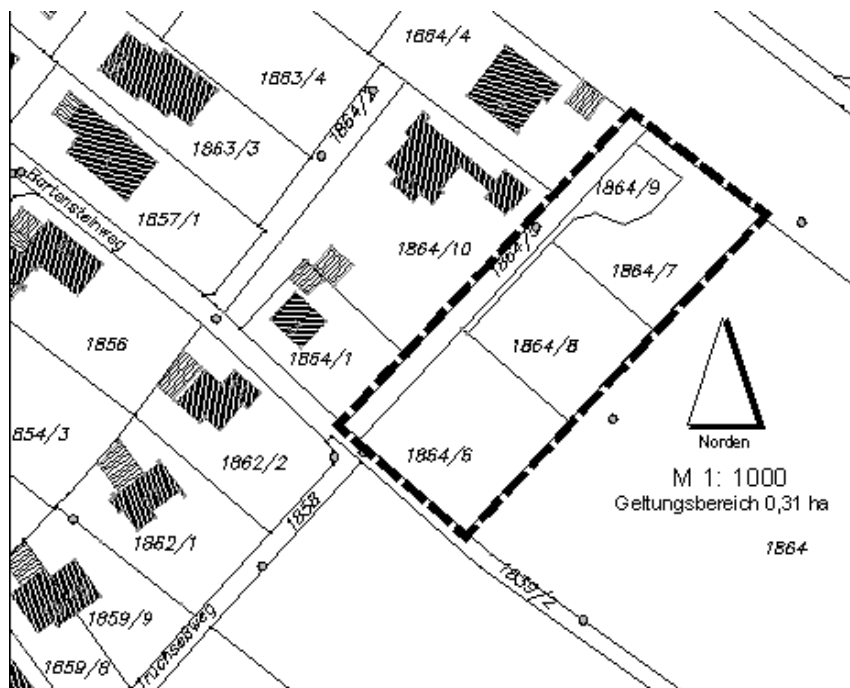
Präambel

Die Gemeinde Schwangau erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) den

Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn–Truchseßweg“ als Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes Nr. H 2 „Horn - Truchseßweg“ liegt am südöstlichen Rande von Horn, südlich des Truchseßweges. Der Geltungsbereich umfasst Bauplätze mit den Flurnummern 1864/6, 1864/7 und 1864/8 Gemarkung Schwangau sowie Verkehrsflächen mit Wendeschleife. Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,31 ha auf.



Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, unmaßstäbliche Verkleinerung

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 13.09.2010. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 13.09.2010 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
 - Ziffer 5 Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, (GRZ) = 0,3 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6 festgesetzt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet, wobei die zulässige Grundfläche, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden darf. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind zwingend gemeinsam und geschossweise zu errichten.
2. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude-richtung (= Firstrichtung) vorgeschlagen.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE pro Wohngebäude begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können je Haus bis zu zwei Ferienwohnungen bzw. Gästezimmer neben der Eigentümerwohnung eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
4. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes –WEG) von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.
5. Unter Hinweis auf das Mobilfunkkonzept des Zweckverbandes „Allgäuer Land“ sind Mobilfunkanlagen/-masten u. dgl. innerhalb des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.
6. Im übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb. Nebengebäude bis max. 12 m² Grundfläche bzw. 40 m³ umbauter Raum dürfen auch

außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straße und Hauptgebäude und nicht im Einmündungsbereich der Planstraße in Bartensteinweg.

2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Im übrigen gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:
2. Pflanzgüte für Bäume:
Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.
Pflanzgüte für Obstbäume:
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,
Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.
3. Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

- Prunus avium - Vogelkirsche
- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

4. Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche entlang des südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Es ist eine zwei- bis dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie mit einzelnen Bäumen überstellt.
5. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebiet	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	KN Max.
WA	5,80 m	SD	18° - 26°	E + D, o	I+D	2,3 m

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung, o = offene Bauweise,

Hinweis: Gebäude, die als Doppelhausbebauung zugelassen sind, sind nur dann solche, wenn sie als bauliche Einheit errichtet werden, denn nur als Gesamtgebäude wird es mit seitlichem Grenzabstand errichtet und entspricht damit der offenen Bauweise! Die Gebäudehälften können an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gegeneinander versetzt werden, müssen dabei jedoch zu einem so wesentlichen Teil aneinander gebaut sein, dass der Gesamteindruck der baulichen Einheit nicht verloren geht.

I+D = zweigeschossige Bauweise, wobei das Erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

SD = Satteldach;

KN = Kniestockhöhe; sie wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im 1. OG bis Oberkante Fußpfette.

Die maximale Giebelbreite beträgt 11,50 m.

Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss definiert: max. 0,40 m über der Oberkante Kanaldeckel an der Einmündung in den Bartensteinweg, siehe Bebauungsplanzeichnung.

2. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Es können auch Dachaufbauten ausgebildet werden, deren Gestaltung sich nach dem beigefügten Merkblatt zu richten hat, siehe Anlage 1.

3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten / Ziegel in roter Farbe zu erfolgen. Solaranlagen sind in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren. Aufgeständerte Solar- oder Kollektoranlagen sind nicht zulässig.
4. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem bis gedeckten Farbanstrichen zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Grelle Farbtöne sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig, die den Gesamteindruck nicht stören.
6. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind. Im übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nicht Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn - Truchseßweg“ tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Schwangau,

Sontheimer, 1. Bürgermeister

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

3. Oberboden

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.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

6. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. Im vorliegenden Planbereich werden die Behältnisse am Bartensteinweg Ecke Truchseßweg an der im Bebauungsplan dargestellten Stelle abgestellt. In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

B) Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. H 2 „Horn – Truchseßweg“ am 08.09.2003.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 08.12.2004.

Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 14.12.2009.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.01.2010 bis 08.02.2010.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.12.2009 und Termin 08.02.2010.

Der Gemeinderat Schwangau nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab und fasst den Billigungsbeschluss zur nochmaligen Auslegung am 08.03.2010.

Nochmalige Auslegung in der Zeit vom 08.07.2010 bis zum 09.08.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Abwägung und Satzungsbeschluss am 13.09.2010.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Schwangau, den

Sontheimer, 1. Bürgermeister

Siegel

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 2010.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn – Truchseßweg“ in Kraft getreten.

Schwangau, den .2010

Sontheimer, 1. Bürgermeister

Siegel

C) Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn – Truchseßweg“

in der Fassung vom 13.09.2010

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schwangau möchte für ihre bauwilligen Bürger einige Bauplätze für die Errichtung von Familienheimen schaffen. Hierzu hat der Gemeinderat bereits am 08.09.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst und für diese Teilfläche eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im aktuellen neuen Flächennutzungsplan mit integrierem Landschaftsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt wobei die klare Zäsur zwischen den Ortsteilen Horn und Alterschrofen eingehalten wird. Es soll im sogenannten Einheimischen-Modell ein Allgemeines Wohngebiet entstehen für familiengerechtes Wohnen mit einer guten Einfügung in die Landschaft und Unterstützung energiesparender Bauweise.

Es wurde zunächst das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Die zulässige Grundfläche bleibt sehr deutlich unterhalb der in § 13a angegebenen Grundfläche von 20.000 m². Es wurde bereits bei der Beschlussfassung und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in den Jahren 2003 und 2004 erkannt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist, da keine Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) gegeben sind. Gleichwohl wird eine Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes durchgeführt, wie dies die aktuelle Rechtslage des Baugesetzbuches fordert. Es wurde ein Grünordnungsplan in integrierter Form erstellt. Er ist als Anlage an diese Begründung beigefügt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes Nr. H 2 „Horn -Truchseßweg“ liegt am südöstlichen Rande von Horn, südlich des Truchseßweges. Der Geltungsbereich umfasst die Bauplätze mit den Flurnummern 1864/6, 1864/7 und 1864/8 Gemarkung Schwangau sowie Verkehrsflächen mit Wendeschleife.

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan – siehe Satzung § 1 und Bebauungsplanzeichnung - ersichtlich. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,31 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Ziele aus der Raumordnung und des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau hat einen gültigen Flächennutzungsplan der mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.08.2008 Gz.: IV 6100.0/2 genehmigt und durch Bekanntmachung am 31.07.2008 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Bestand

Das Plangebiet mit ca. 0,33 ha Größe grenzt südlich an die bestehende Bebauung Horn an. Die Erschließung erfolgt über den Truchseßweg, der vor dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1865 stumpf endet.

Die südlich angrenzende und einbezogene Fläche wird derzeit noch als Grünland landwirtschaftlich genutzt mit mehrmaliger Mahd pro Jahr und folgendem Pflanzenbestand: Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wegerich (*Plantago lanceolata*), Knöterich (*Polygonum*). Besondere artenschutzrechtlich relevante Vorkommen konnten nicht festgestellt werden. Das Gelände ist eben.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird von dem Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Füssen, über die bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

5. Planung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Bartensteinweg, von dem der Truchseßweg nach Osten abzweigt, erschlossen.

Der Truchseßweg wird nach Süden auf insgesamt 6 m verbreitert und an seinem östlichen Ende mit einer Wendeschleife mit einem Durchmesser von 16 m + 50 cm breiten Bord versehen.

Eine große Wendeschleife mit einem Durchmesser von 21 m, bei dem auch große LKW, wie z. B. die Müllfahrzeuge, in Vorwärtsbewegung wenden können, soll wegen des enormen Flächenverbrauchs und der kurzen Stichstraße nicht eingerichtet werden. Die Müllbehälter sind bei Bedarf an den Abfuhrtagen an den Bartensteinweg zu bringen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sollen vornehmlich Wohngebäude im Einheimischen Modell zulässig sein.

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,30 und durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen.

Dabei soll der Charakter der lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung aus dem vorhandenen nördlich angrenzenden Gebiet fortgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen sollen so gewählt werden, dass ein familiengerechtes Wohnen mit Freiraumbezug zum Garten möglich bleibt. Es soll aber dem Anspruch nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Wandhöhe und die Dachneigung sowie die Kniestockhöhe begrenzt. Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Anstelle einer WE können auch zwei Ferienwohnungen bzw. drei Gästezimmer eingerichtet werden.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise:

Hierzu zählen insbesondere Regelungen zu den Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude sowie Belange der baulichen Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen sowie Grünordnung. Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung leiten sich ab aus Art. 81 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Garagen und Nebengebäude: (siehe § 6 der Satzung).

Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze und pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Im übrigen gilt die gemeindliche Gargagen – und Stellplatzsatzung.

Die Eingriffsregelung wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Die Gemeinde hat sich für das vereinfachte Verfahren entschieden. Der Grünordnungsplan wurde in integrierter Form erstellt, wobei er in der Zusammenfassung als Anlage 3 dieser Begründung zur Verdeutlichung beigefügt ist.

Flächenbilanz:

Es sind Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen mit einem Flächenbedarf von 2.415 m².

Die Verkehrsfläche mit Wendeschleife und Verkehrsgrün ist 718 m² groß.

Insgesamt ist das Plangebiet ca. 0,31 ha groß.

Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde Schwangau über den wesentlichen Teil des Plangrundstückes verfügen wird, kann auf eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB verzichtet werden.

6. Umweltschutz Umweltgestaltung

6.1 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der Umweltprüfung werden die Ziele des Bebauungsplans behandelt. Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Aufstellung des Bebauungsplans bei.

6.2 Verkehr:

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird nur der vorhandene Truchseßweg ausgebaut. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Übergeordnete Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

6.3 Landwirtschaft:

Von der benachbarten Grünlandfläche können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und sie müssen hingenommen werden. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung soll dazu beitragen, mögliche Immissionen abzuschirmen.

6.4 Kommunale Abfallwirtschaft :

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den Entsorgungseinrichtungen des Landkreises entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostieranlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Schwangau zur Verfügung. Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach dem Grundsatz der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

Im frühzeitigen Verfahren hat das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 04.02.2010 u. a. mitgeteilt, dass der Wendekreis am östlichen Ende des Truchsessweges von 16 m auf 21 m aufgeweitet werden sollte. Die Gemeinde hat hierzu abwägend bestimmt, dass unter den gegebenen Umständen die Verkehrsfläche nicht größer hergerichtet werden soll. Die Vergrößerung der Wendekreisfläche würde zu einer für das kleine Baugebiet überdimensionierten Erschließungsanlage führen und dem Gebot des flächenschonenden Bauens widersprechen. Andererseits erscheint es ohne weiteres zumutbar, dass die Bewohner zukünftig die Mülltonne ein kurzes Stück an die Straßenkreuzung Bartensteinweg/Truchseßweg verbringen. Hierfür wird an der Einmündung des Stichweges in die durchgehende Straße „Bartensteinweg“ am ersten Bauplatz eine Fläche markiert, auf der an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter abgestellt werden können. Die Gemeinde wird als derzeitige Eigentümerin bei dem Kaufvertrag für dieses Eckgrundstück darauf achten, dass diese Stellfläche auch für diese Zwecke reserviert bleibt.

6.5 Altlasten:

Nach den beim zuständigen Sachgebiet 41 des Landratsamtes Ostallgäu vorliegenden Unterlagen sowie Erkenntnissen der Gemeinde Schwangau befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

6.6 Erschließung

Straßen

Die Gemeinde Schwangau führt die Erschließungsmaßnahme mit Ausnahme der Stromversorgung und Telekommunikation selbst durch. Für diese Planungsarbeiten wird ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgungsanlage. Der Anschluss ist sofort möglich. Die Untere Wasserrechtsbehörde des

Landkreises Ostallgäu hat allerdings darauf hingewiesen, dass für die Wasserversorgungsanlage Brunnen Schwangau derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt und damit die Wasserversorgung nicht gesichert sei. Der Gemeinde ist das Anliegen der Festsetzung eines neuen Wasserschutzgebietes bekannt. Die Gemeinde ist nach wie vor bemüht, die Rahmenbedingungen hierfür zu schaffen. Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag wurde bereits beim Landratsamt Ostallgäu eingereicht.

Abwasserbeseitigung

Die Hausabwässer werden an den gemeindlichen Kanal angeschlossen und der bestehenden Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen - Ehrwang zugeführt. Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist über das regionale und lokale Mittelspannungs- Verteilungsnetz (20-kV) und die bestehende, sich jedoch außerhalb befindliche 20-kV-Trafostation „Freilitschpark“ sichergestellt. Für den Stromanschluss der geplanten Bebauung müssen im Zuge der Erschließung neue 1 kV – Erdkabel (400 /230 Volt) verlegt und das bestehende Niederspannungs-Verteilungsnetz des E-Werk Reutte verstärkt werden.

Telekommunikation

Zur Fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Zur rechtzeitigen Koordination der Arbeiten wird seitens der Telekom um rechtzeitige Terminabstimmung gebeten. Damit die oberirdischen Leitungen über Dach vermeiden werden, werden die Bauherren darauf hingewiesen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit einem Durchmesser DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Leitungen der Kabel Deutschland befinden. Die genaue Lage ist einem Lageplan zu entnehmen, der bei der Gemeinde vorliegt.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist durch eine Erdgasversorgungsleitung der Schwaben Netz GmbH 180 DP 4 gegeben. Somit kann eine saubere Energieversorgung sichergestellt werden. Bei entsprechendem Interesse kann die Erschließung mit Gas vorgesehen werden. Für eine Erschließungsvereinbarung oder sonstiges Informationsmaterial steht die Schwaben Netz GmbH, Bayerstr. 45 86199 Augsburg zur Verfügung.

7. Denkmalschutz

Baudenkmäler und Archäologische Geländedenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht verzeichnet bzw. nicht bekannt. Dennoch muß bei Erdarbeiten jederzeit mit frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden. In diesem Fall sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu, zu verständigen.

8. Karten

Als Kartengrundlage dient die Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Verletzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 13.09.2010

Gemeinde Schwangau,

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Sontheimer
1. Bürgermeister

Anlagen:

Anlagen

- 1. Brandschutzhinweise**
- 2. Gestaltungshinweise für Dachaufbauten**
- 3. integrierter Grünordnungsplan**

KREISBRANDINSPEKTION OSTALLGÄU

MERKBLATT ZUR BAULEITPLANUNG

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 Tonnen Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 300 cm, nutzbare Höhe 350 cm.

Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird

2. Geradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 110 cm Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 500 cm erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11,0 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können.

Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3,0 bis 9,0 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 350 cm und daran anschließend ein Geländestreifen von 200 cm ohne feste Hindernisse angeordnet wird.

Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gem. Satz 1, 2, 3 entsprechen.

5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können.

Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst nahe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen.

Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7,0 x 12,0 m erforderlich.

6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

Seite 2 zum Merkblatt "Bauleitplanung"

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achsenlast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3,0 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6,0 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18,0 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung "verkehrsberuhigter Straßen", die auch der Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge dienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1. und 2. ebenfalls zu berücksichtigen.

Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. ä. "Geschwindigkeitsbremsen" ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorf Gebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 m³/h.

Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 m³/h. Diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl, in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in "Überflurform" erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes.

Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

Seite 3 zum Merkblatt "Bauleitplanung"

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarf können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

1. Wenn das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zu Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch **Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter** (Zisternen), **Zierteiche und Schwimmbecken** herangezogen werden.

Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW-Arbeitsblatt **W 311 "Bau von Wasserbehältern"**.

2. Wenn von "anderen Maßnahmen" Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion Ostallgäu.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 17 BayBO und alle weiteren Art. zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen, und in **BayBO** (Bayrische Bauordnung), der **GaV** (Garagenverordnung), **GastBauV** (Gaststättenbauverordnung), **WaV** (Warenhausverordnung) und **VStättV** (Versamlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen


Seite 4 zum Merkblatt "Bauleitplanung"


Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.


5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.


F Planzeichen


Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen, werden folgende Zeichen empfohlen:

 **DN 80 Hydrant** Unterflur, z.B. Nennweite 80

 **DN 100 Hydrant** Überflur, z.B. Nennweite 100

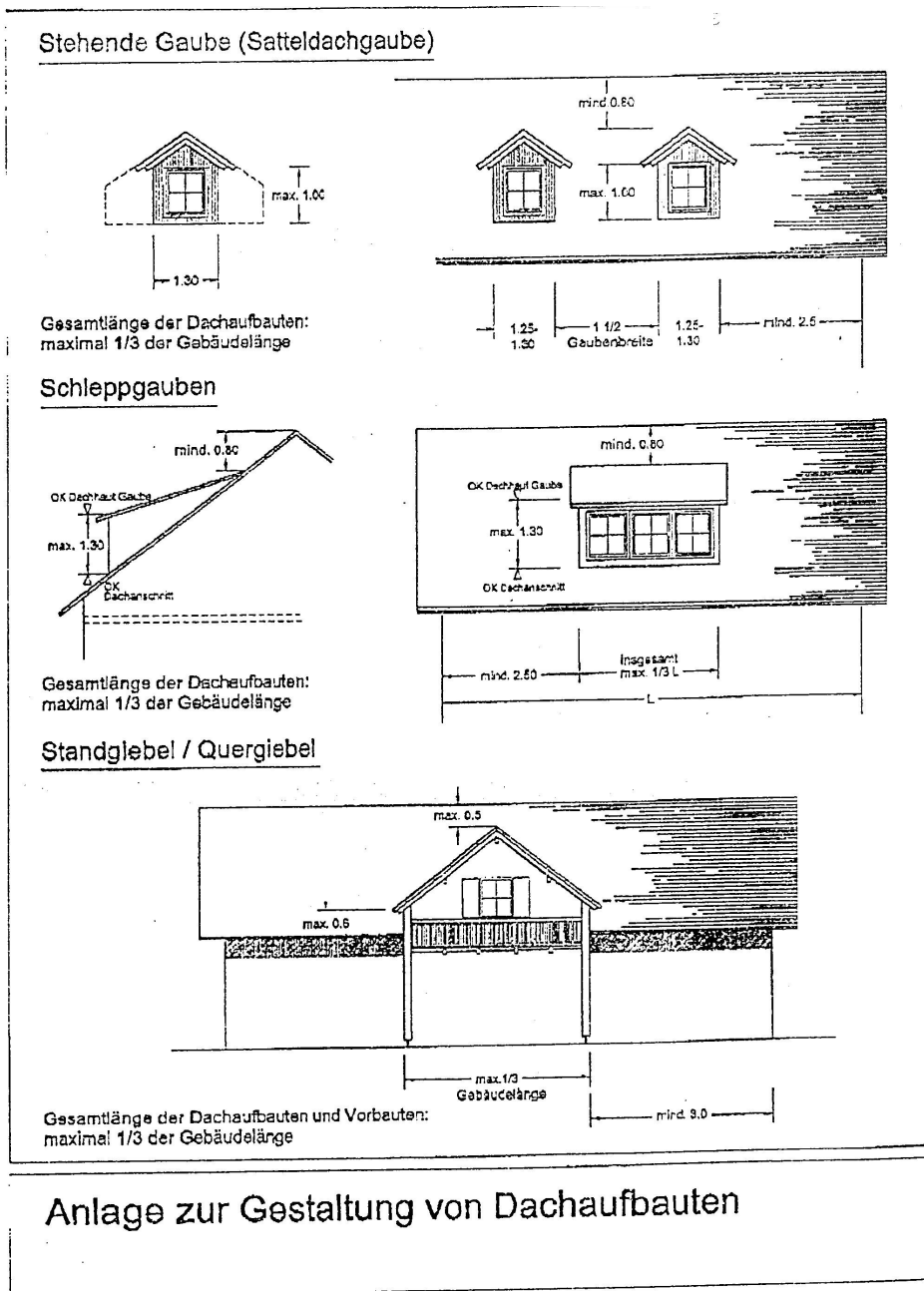
 **50 Löschwasserbehälter**, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch

 **90 Löschwasserbehälter**, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken

 **Brunnen - Feuerlöschbrunnen**

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Es folgt Anlage 2: Dachaufbauten



Anlage 2: Dachaufbauten – Hinweise für die Gestaltung der Dachaufbauten.

Es folgt Anlage 3 integrierter Grünordnungsplan

Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. H 2 „Horn-Truchseßweg“ Hier: Anlage 3 integrierter Grünordnungsplan

Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Plangebietes Nr. H 2 „Horn -Truchseßweg“ liegt am südöstlichen Rande von Horn, südlich des Truchseßweges. Der Geltungsbereich umfasst voraussichtlich Bauplätze mit den Flurnummern 1864/6, 1864/7 und 1864/8 Gemarkung Schwangau sowie Verkehrsflächen mit Wendeschleife.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan, Abbildung 1, ersichtlich. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,31 ha auf.

Die südlich angrenzende und einbezogene Fläche wird derzeit noch als Grünland landwirtschaftlich genutzt mit mehrmaliger Mahd pro Jahr und folgendem Pflanzenbestand: Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wegerich (*Plantago lanceolata*), Knöterich (*Polygonum*). Besondere artenschutzrechtlich relevante Vorkommen konnten nicht festgestellt werden.

Das Gelände ist eben.

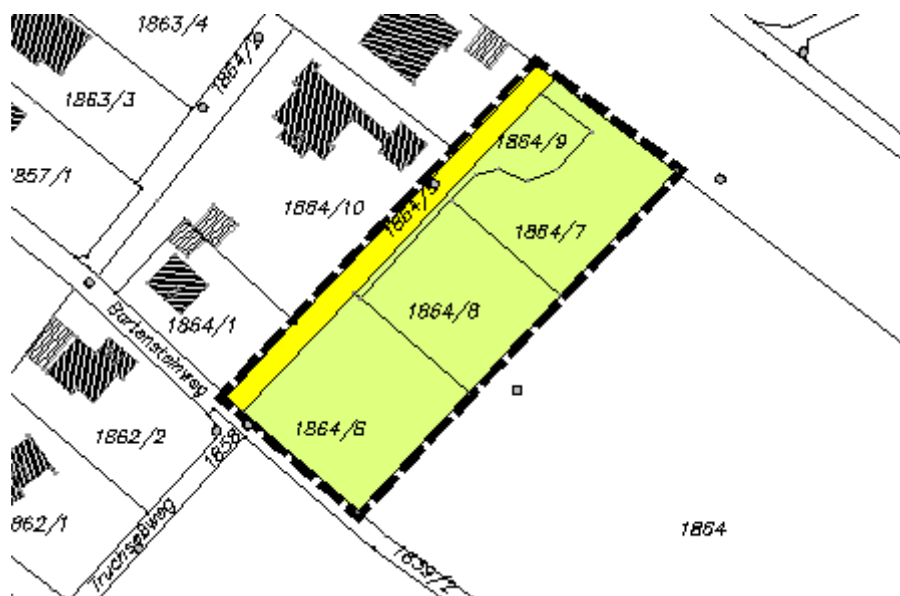


Abbildung 1: Bestandsplan

Planung:

Es sind Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen mit einem Flächenbedarf von 2.415 m².

Die Verkehrsfläche mit Wendeschleife und Verkehrsgrün ist 718 m² groß.

Insgesamt ist das Plangebiet ca. 0,31 ha groß.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel

Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche entlang des südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Es ist eine zwei- bis dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie mit einzelnen Bäumen überstellt.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

