



26.11.2024

ENTWURF

Markt Bad Grönenbach
„Innerörtlicher Bebauungsplan Ittelsburg“
Satzung mit Textteil

Auftraggeber:
Markt Bad Grönenbach
Marktplatz 1, 87730 Bad Grönenbach
Telefon: 08334/605-0, email: rathaus@bad-groenenbach.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Markt Bad Grönenbach

für den „Innerörtlichen Bebauungsplan Ittelsburg“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom xx.xx.2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, hat der Marktgemeinderat Bad Grönenbach den „Innerörtlichen Bebauungsplan Ittelsburg“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der innerörtliche Bebauungsplan „Ittelsburg“ umfasst die Flurnummern 1975, 1976, 1976/1-2, 1977, 1977/2-3, 1978, 1979, 1980, 1981/2, 1982, 1982/2, 1983, 1983/2-9, 1983/11-16, 1984, 1984/1-2, 1987/2, 1988, 1988/1, 1990, 1991, 1991/1-3, 1992, 1993/3-4, 1995, 1995/1, 1996/1, 1997, 1997/1-5, 1997/8-11, 1998/1, 1998/5-6, 1999/7, 2000/2-3, 2001, 2002, 2032/4, 2033/2-4, 2033/10-11, 2034, 2034/1, 2035, 2036, 2036/1-2, 2039/2-3, 2042, 2042/1-5, 2044, 2045/2-3, 2046, 2046/2-3, 2050, 2050/2-6, 2051, 2053/4-5, 2056/3, 2063/2, 2095/1-3, 2096/4, 2116/3-4, 2129, 2129/3-4, 2141/5, 2141/11, 2141/19 sowie Teilflächen (T) der Flurnummern 1998, 1999/2, 2000, 2002, 2003, 2033/2, 2047, 2049, 2052, 2052/2, 2053, 2053/2, 2054, 2056, 2091, 2091/4, 2095/3, 2096, 2096/2-3, 2097/4, 2103, 2116/2, 2129/2, 2129/3, 2141/3, der Gemarkung Bad Grönenbach. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der „Innerörtliche Bebauungsplan Ittelsburg“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom xx.xx.2025. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Im textlichen und im zeichnerischen Teil ist eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB integriert.

§ 3 Inkrafttreten

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

Markt Bad Grönenbach, den

.....
Bernhard Kerler, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

Zum „Innerörtlichen Bebauungsplan Ittelsburg“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Die Bauräume A, C, D, E, I und K werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahme des §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) wird ausgeschlossen.
- 1.2 Die Bauräume F, G, H, L, M, N, O, R und S werden als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzt, die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) sowie die gemäß § 5 Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) werden nicht zugelassen. Für die Nutzung „Einzelhandel“ wird eine Verkaufsflächenbegrenzung von max. 300 qm je Grundstück festgesetzt.
- 1.3 Die Bauräume B und J werden als Kleinsiedlungsgebiet (WS, § 2 BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahme des §2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) wird ausgeschlossen.

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

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung wie folgt:

Bauraum	GRZ	Hinweis: Nach §15 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche maßgeblich, die im Bauland liegt. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zur Bezugsfläche zur Ermittlung der GRZ.
A	0,35	
B	0,35	
C	0,40	
D	0,35	
E	0,35	
F	0,55	
G	0,40	
H	0,35	
I	0,35	
J	0,30	
K	0,35	
L	0,35	

M	0,30	
N	0,40	
O	0,40	
P	0,60	
Q	0,50	
R	0,40	
S	0,35	

- 2.2 Für die Höhe der Hauptgebäude wird eine max. zulässige Traufhöhe (TH) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt, angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung. Die Traufhöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche im Mittel (Interpolation zwischen den Höhen an den Gebäudeendpunkten) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberkante Dachziegel). Die natürliche Geländehöhe ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird je Grundstück mit Einzelfestsetzungen begrenzt (siehe Planzeichnung). Findet eine soziale Nutzung statt, z. B. betreutes Wohnen etc., so können statt einer Wohneinheit zwei Appartements oder drei Zimmer errichtet werden.
- 2.4 Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Siedlungsstruktur werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Für Gebäude, an denen Baulinien festgesetzt sind, wird verpflichtend eine Mindesttraufhöhe von 5,40 m vorgeschrieben, um eine zweigeschossige Wirkung zu erzielen, es sei denn, die Erhaltungssatzung gibt hier andere Maße vor.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 In den Nutzungsschablonen ist geregelt, ob Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf (Bauräume P und Q) sind vorwiegend Einrichtungen und Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus kann Gastronomie zugelassen werden.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Es gilt die KFZ-Stellplatzsatzung des Markts Bad Grönenbach über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen in der jeweils gültigen Fassung, soweit in diesem Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen werden.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen.

- 5.3 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen können bis zu einer Größe von 12 m² auch außerhalb der genannten Flächen errichtet werden.
- 5.4 Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante der Straße einhalten, überdachte Stellplätze 3,0 m.
- 5.5 Unterirdische Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mind. 0,6 m Tiefe zu gewährleisten und zu begrünen.

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

- 6.1 Als innerörtliche Verkehrsflächen werden die bereits bestehenden Straßen
Am alten Postweg, Gsängstraße, Falkenweg, Dorfstraße, An der Eiche, Am Gässele, Hauptstraße, Molkereistraße, Öschleweg und Thalstraße festgesetzt.
- 6.2 Als Verkehrsfläche mit überörtlicher Funktion wird die Kreisstraße MN 22 festgesetzt.

7. Versiegelung / Freiflächengestaltungsplan

- 7.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken; Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus sickerfähigen Belägen (Abflussbeiwert max. 0,3; z. B. Sickerpflaster, Ökopflaster) auszuführen. Das hieraus resultierende Niederschlagswasser ist seitlich über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 7.3 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 7.2 Im Baugenehmigungsverfahren für Neubauten ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Ausdehnung und Materialien der befestigten Flächen sowie der Pflanzmaßnahmen, bestehender und geplanter Geländehöhen und ggf. weiterer relevanter Inhalte einzureichen.

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 8.1 Erhalt von Bäumen
Die zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume (Krankheit, Windbruch, Standsicherheitsgefahr o.ä.) sind durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen (Artenauswahl Bäume und Obstbäume siehe Artenliste unter Punkt 10 der Hinweise). Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens bis 30. April in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Für Ersatzpflanzungen gelten die unter Punkt 10 der Hinweise aufgeführten Pflanzarten und Pflanzqualitäten.
- 8.2 Bei Neuerrichtung und Erweiterung von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist je angefangener 200 qm Grundfläche (Gebäude einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Die durch Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden. Nach Fertigstellung der baulichen Anlage hat die Pflanzung spätestens bis 30. April in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Abgang gem. den Pflanzvorgaben zu ersetzen.

- 8.3 Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Obstbäume gem. der Artenliste unter Punkt 10 der Hinweise zu verwenden.
- 8.4 Alle festgesetzten Pflanzungen sind in folgender Pflanzqualität auszuführen:
 Bäume: Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
 Obstbäume: Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
- 8.5 Bei Baumaßnahmen in der Nähe von zu erhaltenden Bäumen sind diese vor Schäden und Eingriffen in den Wurzelbereich (Abgrabung, Verdichtung, Versiegelung) zu schützen. Der Schutzbereich um den Baum muss mindestens die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m umfassen.
- 8.6 Bei Pflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Leitungsträger entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 8.7 Im Planbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist jegliche Bebauung und Versiegelung mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen (Grundfläche max. 12 qm) unzulässig. Versickerungsfähige Beläge (z. B. Grillplätze, Terrassen) sind bis zu einer Fläche von 12 qm zugelassen.
- 8.8 In der Planzeichnung werden verpflichtend innerörtliche Obstwiesen festgesetzt. Die Erhaltung, Pflege und die Entwicklung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Bei den festgesetzten Obstwiesen handelt es sich um private Grünflächen. Die Flächen sind jährlich mindestens zweimal zu mähen. Bei Beweidung ist ein entsprechender Stammschutz anzubringen.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a)

Zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Ausgleich von 285 m² für die neu geplante Bebauung in Bauraum R (Teilbereich der Fl.Nr. 2091) notwendig.

Die Umsetzung, der Erhalt und die Pflege ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die Abgrenzung sowie die Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen. Die Bepflanzung ist spätestens bis zum 30. April in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem betroffenen Grundstück abzuschließen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Folgende Pflanz- und Pflegevorgaben werden festgesetzt:

Fläche 1 auf Fl.Nr. 2091 (285 m²): Feldgehölz mit Einzelbäumen

zwei- bis vierreihige Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, mit vorgelagerten Wildstaudensaum

2-jährige Mahd des Saums, jährlich abschnittsweise Mahd im Frühjahr (jährlich wechselnd nur jeweils die Hälfte der Fläche)

Sträucher alle 10 Jahre abschnittsweise auf 5-10 m langen Abschnitten auf den Stock setzen (nur jeweils innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02.)

Es sind lediglich Pflanzenarten aus der Artenliste unter Punkt 10 der Hinweise zu verwenden. Die Sträucher sind 3- bis 4-reihig in einem Pflanzraster von 1,5 bis 2,0 m auf der gesamten Fläche zu pflanzen, Mindestqualität 2xv, 60-100 cm hoch. Außerdem sind in die Hecke mindestens drei Bäume (Hochstamm 3x verpflanzt, StU mindestens 12-14 cm) zu integrieren.

10. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 10.1 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

11. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 11.1 An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen wartepflichtigen Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

12. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Innerhalb des Planbereiches sind mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen eingetragen, die bereits bestehen oder verbindlich dann privatrechtlich herzustellen sind, wenn Grundstücksteilungen oder maßgebliche Umnutzungen oder wesentliche Eingriffe in die Grundrissgestaltung erfolgen.

13. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

- 13.1 Bei folgenden Gebäuden wird das Hauptgebäude nach Maßgabe der Planzeichnung und Begründung Bestandteil einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (siehe Planeintrag mit dem Planzeichen „E“):

- Dorfstraße 9, Flurstück 2051
- Dorfstraße 11, Flurstück 2050/3
- Dorfstraße 20, Flurstück 1992
- Dorfstraße 22, Flurstück 1995
- Dorfstraße 26, Flurstück 1997
- Falkenweg 1, Flurstück 2034
- Gsängstraße 12, Flurstück 2000/2
- Hauptstraße 5, zwei Gebäude, Flurstück 2056

Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung der bezeichneten Baulichen Anlagen bedürfen nach §173 BauGB i.V.m. §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB der Genehmigung.

Nähere Vorgaben zur Erhaltung dieser städtebaulich prägenden Gebäude sind der Begründung zu entnehmen.

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Gebäude (Anbauten, Wintergärten) und Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer müssen eine Mindestdachneigung von 5° aufweisen.

Für Gebäude in den nachfolgenden Bauräumen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Bauraum	Dachneigung
A	30° - 35°
B	34° - 45°
C	35° - 40°
D	38° - 42°
E	22° - 30°
F	36° - 42°
G	18° - 34°
H	32° - 38°
I	28- 42°
J	32° - 40°
K	30° - 40°
L	20° - 45°
M	30° - 40°
N	18° - 28°
O	36° - 48°
P	50° - 65°
Q	36° - 40°
R	34° - 40°
S	38° - 45°

- 1.2 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist bindend. Die Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Aufgrund des überkommenen Bestandes sind bis zu einer Dachneigung von 25 Grad auch handwerklich gefertigte Dächer in Stehfalzblechdeckung möglich.
- 1.4 Auf Gebäuden sind Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie rechteckig ohne Versätze liegend anzuordnen, Aufständerungen mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur Firstrichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig. Falls es sich um keine In-Dach-Anlagen handelt, ist von den Dachrändern (Traufe, Ortgang) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 1.5 Dachgauben sind als Schleppgauben oder als Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 23° zulässig. Sie müssen zum Ortgang (gemessen von der Außenseite der aufgehenden Wand) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Ansichtshöhe (Schnittpunkt Dachhaut Haus bis Dachhaut Gaube) wird auf 1,25 m begrenzt. Die Gesamtlänge der Gaube darf 50% der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.7 Quergiebel (Lage in Gebäudemitte mit räumlichem Vorsprung) sind untersagt. Wiederkehre (Querbau in Randlage mit räumlichem Vorsprung) sind zulässig, Wiederkehre sind auf maximal 50% der Gebäudegesamtlänge beschränkt. Zwerchiegel sind ebenfalls erlaubt, dürfen aber maximal 5,0 m Breite aufweisen.
- 1.8 Dachüberstände sind mit mindestens 70 cm auszuführen, ausgenommen sind hiervon Grenzbebauungen von Garagen und Nebenanlagen
- 1.9 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Schaugiebel ist das Giebeldreieck symmetrisch zu gestalten. Vor Schaugiebeln ist jegliche Bebauung mit Nebengebäuden sowie Anlagen für die Müllentsorgung untersagt.
- 1.10 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Signatur „Holzverschalung“ gilt: „Zur Wahrung des Ortsbildes sind an den in der Planzeichnung markierten Fassaden bzw. Fassadenteile Holzverschalungen oder Schindeln anzubringen, sofern keine brandschutztechnischen Probleme bestehen.“
- 1.11 Die Traufseite ist länger als die Giebelseite auszubilden, es sei denn, der gewachsene Bestand lässt keine andere Lösung zu.
- 1.12 Garagen und Nebenanlagen sind mit Holzverkleidungen zu verschalen, sofern keine brandschutztechnischen Probleme bestehen.
- 1.13 Überdachte Stellplätze sind offen und in einer Holzkonstruktion zu gestalten.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig. Bei in sich abgeschlossenen Bauerngärten sind Sockel zugelassen.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen (z. B. aus Holzlatten) oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendrahtzaun, keine Stabgitterzäune) zulässig.
- 2.4 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

- 2.5 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite eine maximale Höhe von 1,75 m aufweisen. Thuja- und Kirschlorbeerhecken sind nicht zulässig.
- 2.6 Gabionenwände sind nicht zulässig. Schall- und Sichtschutzwände sind nur dann zulässig, wenn sie auf der der Straße zugewandten Seite mit Hecken vorgepflanzt werden (max. Höhe 1,75 m). Schallschutzwände sind so zu errichten, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Verschlechterungen eintreten (absorbierende Materialien).
- 2.7 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen.
- 2.8 Einfriedungen und Bepflanzungen entlang der Kreisstraße sind nur mit einer maximalen Höhe von 80 cm zugelassen. Ausgenommen hiervon sind hochgestete Hochstämme.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen grundsätzlich keine Stützmauern angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind entlang der MN22 innerhalb eines Abstandes von 15,0 m zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig. In sonstigen Bereichen sind Abgrabungen auf 6 qm Ansichtsfläche je Bauvorhaben beschränkt.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt bis auf die Ausnahmen in Ziff. 4.2 die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.
- 4.2 Aus städtebaulichen Gründen (Siedlungsstruktur) wird für bereits bestehende Baukörper oder deren Ersatzbauten eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 28 BayBO zugelassen. An den markierten Stellen (orange Schraffur) kann an den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wieder ein Gebäude mit der zulässigen Traufhöhe entstehen. Fensteröffnungen sind zugelassen. Voraussetzung hierfür ist ausreichender Brandschutz. Belüftung muss in ausreichendem Maße gewährleistet sein. Für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren der Planverfasser verantwortlich.

5. Genehmigungspflicht für Fassadenänderungen

- 5.1 Fassadenänderungen sind generell genehmigungspflichtig. Bei genehmigten Bauanträgen sind die Fassaden entsprechend der genehmigten Pläne herzustellen.

1. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ortsüblich ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) 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 Gülle ausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden.

Das neue Baufenster auf Flurnummer 2103 (Hauptstraße 16) kann wegen der bestehenden Emissionen nur verwirklicht werden, wenn die Landwirtschaft auf diesem Flurstück stillgelegt wird. Gleiches gilt für die beiden Baufenster auf Flurnummer 2049 hinsichtlich der Landwirtschaft auf Fl.Nr. 2047.

Innerhalb des zusätzlichen Baufensters im nördlichen Teil der Flurnummer 1977 ist nur eine Betriebsleiterwohnung oder ein Austragshaus für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zulässig.

2. Immissionsschutz Kirchenglocken

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ortskernlage im Bebauungsplangebiet regelmäßig mit liturgischem Geläut zu rechnen ist. Die hiervon ausgehenden Emissionen sind ortsüblich und müssen hingenommen werden.

3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mit „D“ gekennzeichnete Baudenkmäler. Das Denkmalrecht ist hier entsprechend zu beachten. Jegliche bauliche Veränderung an Gebäude und Grundstück unterliegen der Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets liegt das Bodendenkmal D-7-8127-0065 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in Ittelsburg, mit aufgelassenem Friedhof“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals und seiner unmittelbaren Umgebung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Des Weiteren gilt, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist 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 (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf eigenem Grund flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Der Bau von privaten Zisternen und Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung generell zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das Wasserversorgungsnetz des Verbandes entstehen. Hierfür ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen ist. Wichtig ist, dass die privaten Anlagen richtig gebaut und dann sorgfältig gewartet werden.

Ein Einleiten oder Abfließen von Oberflächenwasser oder sonstigen Abwasser auf die Kreisstraße ist nicht zulässig, angrenzende Grundstücke sind entsprechend zu planen und anzulegen.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt nach bestehender Kanalisation und Schmutzfrachtberechnung im Trennsystem. Über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal wird das Abwasser dem Abwassersammler des Abwasserverbandes Memmingen-Land und im Weiteren dem Gruppenklärwerk Heimertingen zugeführt. Dem öffentlichen Schmutzwasserkanal darf nur häusliches oder in seiner Zusammensetzung vergleichbares Abwasser zugeführt werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die Einleitung von Fremdwasser ist zu unterbinden.

6. Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen der Straßen oder zu Sturzfluten in Hangbereichen kommen. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig und auftriebssicher auszuführen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrassenzugängen (über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau) und dichte Rohrdurchführungen zu legen. Tiefgarageneinfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen geflutet werden kann. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass eine Dichtheit gegenüber wild abfließendem Wasser besteht.

Da mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muss, sind jegliche baulichen Maßnahmen untersagt, die den Nachbarn oder Dritten gebündelt Wasser zuleiten würden.

7. Altlasten und Schutzgut Boden

Altlastenverdächtige Ablagerungen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

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.

8. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

9. Bauerngärten

In der Planzeichnung sind Bauerngärten vermerkt. Diese Standorte sollten erhalten werden, da an diesen Standorten zu früheren Zeiten bereits Bauerngärten vorhanden waren. Eine Wiederherstellung bzw. Weiterführung dieser Standorte wird im Sinne der Dorfkultur angeregt.

10. Gehölzauswahl

Folgende Bäume werden bei der Umsetzung von Pflanzgeboten empfohlen (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Alnus incana	Grauerle*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Lärche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer*
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde*
Ulmus glabra	Ulme

Die folgende Tabelle listet die aktuell empfohlenen, feuerbrandtoleranten Apfel- und Birnensorten der LWG Bayern:

Feuerbrandrobuste Apfelsorten	Erntereife	Genuss- oder Verwertungsreife	Verwendung	Eignung für Hochstamm	sonstige Anfälligkeit	Blühzeitpunkt	Wuchsstärke	Fruchtgröße	Wärmebedarf	Vorkommen
Bittenfelder Sämling	M 10	11 bis 3	W (M!)	++	-	s	sst	(+/-)	+/-	überregional
Böblinger Straßenapfel	E 9	bis 11	W (M)	++	-	m-s	st	+/-	-	Süddeutschland
Borowinka	E 9	bis 12	T, W	+	-	?	m	+	-	überregional
Chüsenrainer	A 10	11 – 3	W	+/-	-	m	s-m	+/-	+/-	CH, Bodenseeregion
Doppelter Prinzenapfel	A 9	bis 10	W (K)	++	K	s	+	++	-	überregional
Empire	M 9	bis 12	T	-	-	m	s	(+/-)	-	überregional
Enterprise	E 9	bis 2	T	-	M	m	m	+/-	+/-	überregional
Erbachhofer Weinapfel	E 9	bis 3	W (M!)	+	-	?	m	-	m	Süddeutschland
Florina	E 9	bis 1	T, W	+	M	f	st	+/-	+/-	überregional
Glockenapfel	M 10	bis 3	T, W	+/-	S	m	m	+	+/-	überregional
Grauer Hordapfel	A 10	bis 12	W (M)	+	K	m	m	-	?	Ostschweiz
Heimenhofer	E 10	bis 5	T, W	+	-	s	m	+	?	Ostschweiz
Liberty	E 9	bis 12	T	+/-	M	f	m	+/-	+/-	überregional
Maunzenapfel	M 10	bis 3	W (M!)	+	-	s	st	+/-	-	Süddeutschland
Reanda	E 9	bis 1	T, W	-	-	m	s	+/-	+/-	überregional
Reglindis	A 9	bis 10	T, W	+	M	f	m	+/-	+/-	überregional
Reka	A 9	bis 9	T, W	+	-	f	m-st	+/-	+/-	überregional
Relinda	M 10	bis 3	(T), W	+	-	m	m-st	+	+/-	überregional
Remo	M 9	bis 10	(T), W	-	-	m	s	+/-	-	überregional
René	E 9	bis 1	(T), W	+/-	M	m	m	+/-	+/-	überregional
Renora	A 10	12 – 3	T	-	-	m	s-m	+	+/-	überregional
Resi	M 9	bis 1	T	-	M	m	s	(+/-)	+/-	überregional
Retina	A 9	bis 9	T, W	+	-	f – m	sst	+	+/-	überregional
Rewena	E 9	bis 2	(T), W	+/-	-	m	s	+/-	-	überregional
Rheinischer Bohnapfel	E 10	11 bis 5	W (M!)	+	-	m	st	+/-	+/-	überregional
Schmidberger Renette	M 10	bis 3	T, W	+	-	m	m-st	+/-	+/-	überregional
Schneiderapfel	A 10	bis 2	W (M, Stb)	++	-	m	sst	+/-	-	Schweiz
Schöner aus Boskoop	E 9	bis 2	T, W	+	+/-	f-m	st	+/-	+/-	überregional
Schöner aus Miltenberg	E 9	bis 12	T, W	+	+/-	?	m	+	+/-	Süddeutschland
Schöner aus Wiltshire	A 10	bis 3	T, W	+	-	m	m	+/-	(+/-)	überregional
Schweizer Orangenapfel	E 9	bis 12	T	+/-	+/-	m	(s) – m	+	+	überregional
Spartan	E 9	bis 1	T	+/-	(+/-)	m	m	+/-	+/-	überregional
Waldhöfler	M 10	bis 12	W (M)	+	S, K	s	m	-	-	Schweiz
Winterzitrone (Oberdieck)	E 10	bis 4	W	++	-	s	st-sst	+	(+/-)	überregional
Bayerische Weinbirne	M 10	bis 11	W (M)	+	-	m	st – sst	+	+/-	Süddeutschland
Harrow Delight	A 8	bis 8	T	-	-	m	s – (m)	+/-	+	überregional
Harrow Sweet	M 9	bis 11	T	-	-	(m)-s	s	+/-	+/-	überregional
Kieffers Sämling	A 10	bis 11	W (B,K)	+/-	-	?	m	+	+	überregional
Kirchensaller Mostbirne	E 9	bis 10	W (M, Stb)	++	-	s	st	-	-	überregional
Schweizer Wasserbirne	A 10	bis 11	W (M)	+	Bv	f	st – sst	+/-	-	überregional
Wahlsche Schnapsbirne	E 8	bis 9	W (B!)	+/-	-	?	m	-	+/-	überregional
Welsche Bratbirne	M 9	bis 10	W (M)	++	-	s	st – sst	-	-	überregional
Wilde Eierbirne	A 10	bis 10	W (M)	++	-	m	st	+/-	+/-	überregional

Quelle: www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) werden nachfolgende Sträucher zugelassen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

11. Müllentsorgung

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die gelben Tonnen sind an der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Sperrmüll und Weißmöbeln im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Entsprechende Müllsammelplätze für zu kleine Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung vorgeschlagen.

E **Verfahrensablauf**

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	15.12.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1	18.12.2020
Billigung Vorentwurf	29.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	15.11.2023 bis 15.01.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	15.11.2023 bis 22.12.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	14.05.2024
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	09.08.2024
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	19.08.2024 bis 30.09.2024
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	19.08.2024 bis 30.09.2024
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	26.11.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf	26.11.2024
Öffentliche Auslegung 2. Entwurf § 3 Abs. 2	07.01.2025 bis 07.02.2025
Behördenbeteiligung 2. Entwurf § 4 Abs. 2	07.01.2025 bis 07.02.2025
Satzungsbeschluss	xx.xx.2025

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee