GEMEINDE GÖRISRIED
LANDKREIS OSTALLGÄU

Begründung

zur

a) Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Sondergebiet „Ferienhäuser am Kalvarienberg“ und zur

b) Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Kam Kalvarienberg“

jeweils i. d. F. vom 12.01.2004

Entwurfsverfasser:

abtPlan,
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Anlage:

1. Merkblatt der Kreisbrandinspektion

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ortsrand östlich der Straße Staig und nordwestlich der Walder Strasse bzw. Kreisstraße OAL 24 von Görisried.
Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden	von der nördlichen Grenze der Strasse Kalvarienberg Flur Nr. 823/9 und dem Grünstreifen Flur Nr. 823/32,
im Osten	von der östlichen Grenze des Grünstreifens Flur Nr. 823/32, der Flur Nr. 823/21 (Garagenhof) und der Walder Strasse Flur Nr. 661/6 auf eine Länge von etwa 120 m das sogenannte Sichtdreieck einschließend
im Süden	von der nördlichen Grenze der Grundstücke mit der Flur Nr. 823 und 823/1,
im Westen	von der östlichen Grenze der Strasse Staig, Kreisstrasse OAL 24, auf eine Länge von ca. 65 m bzw. der südlichen und östlichen Grenze der Flur Nr. 822 und 822/2.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet am Kalvarienberg" umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flur Nr.: 822/3, 823, 823/2, -/3, -/4, -/5 Spielplatz, -/6, -/7, -/8, -/9 Strasse, -/10, -/11 Strasse, -/12, -/13, -/14, -/15, -/16, -17 Strasse, -/18, -/19,-/20 Garagen, -/21 Garagen, -/22, -/23, -/24, -/25, -/26, -/27, -/28, -/29, -/31 Grünfläche, -/32 Grünfläche, -/33 Grünfläche Wasserbehälter, -/34 Aufgang zwischen Staig und Spielplatz, -/35, -/36 Zufahrt, -/37, -/38, -/39, 661/6 TF Walder Straße/Kreisstraße OAL 24 der Gemarkung Görisried.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

2. Veranlassung

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2003 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet am Kalvarienberg" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB neu aufzustellen. Bei dem bislang als rechtskräftig angesehenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Sondergebiet „Ferienhäuser am Kalvarienberg", genehmigt mit Bescheid vom 15.04.1976, wurde erkannt, dass dieser nicht rechtskräftig zustande gekommen ist. Damit weitere Vorhaben in dem Plangebiet nicht nur nach den Bestimmungen des § 34 BauGB beurteilt werden müssen, ist beabsichtigt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll der Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung erhalten bleiben. Das Gebiet soll von derzeit Sondergebiet Ferienhäuser in ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geändert werden.
Dieser Gemeinderatsentscheidung ging eine Informationsveranstaltung am 25.07.2003 voraus. Den Eigentümern und den anwesenden Gemeindevertretern wurde die rechtliche Situation von Frau Oberregierungsrätin Gudrun Hummel, Landratsamt Ostallgäu, erläutert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2003 werden folgende Ziele für den Bebauungsplan beschlossen:

- In dem Plangebiet soll das Dauerwohnen ermöglicht werden.
- Das Gebiet soll als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ausgewiesen werden.
- Einzelgaragen und Carports – möglichst in Verbindung mit dem Hauptgebäude – sollen auf ihre Zulässigkeitsvoraussetzungen untersucht werden. Auf die einzelnen Haustypen ist dabei Rücksicht zu nehmen. Abstellplätze für PKW sollen möglich sein.
- Es sollen die das Gebiet bisher charakterisierenden Festsetzungen erhalten bleiben, wie z. B. die GRZ und GFZ mit 0,2, offene Bauweise, nur Einzelhäuser und andere Festsetzungen.

Zur Sicherstellung der vorgesehenen Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurde die Satzung über eine Veräderungssperre erlassen.

Der existierende Bebauungsplan Nr. 1 erweckt einen Rechtsschein obwohl er nach Überprüfung der Sachverhalte, die unten näher erläutert werden, als rechtsunwirksam anzusehen ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll deshalb der bislang als rechtsgültig angesehene Bebauungsplan aufgehoben werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Diese Aufhebung und die Neuaufstellung werden in einem Verfahren zusammengefasst. Mit dem Inkrafttreten der neuen Satzung tritt der 1976 beschlossene Bebauungsplan außer Kraft.

Folgende Gründe geben Veranlassung, den Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 aufzuheben:

Es existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1975, der vom Landratsamt mit Bescheid vom 15.04.1976 mit Auflagen genehmigt wurde. Der Bebauungsplan ist nicht in einem überschaubaren Zeitraum bekannt gemacht und damit rechtskräftig geworden. Dies geschah erst 1996. Dabei ist festzustellen, dass sich auf der Planzeichnung ein Genehmigungsvermerk befindet, wonach der Plan mit Bescheid vom 14.12.1976 genehmigt worden ist. Es befindet sich eine weitere Bestätigung mit der Bearbeitungsnummer 694/76 auf der gleichen Planzeichnung, ebenfalls mit Datum vom 14.12.1976, wonach der Plan geprüft und zur Ausführung zugelassen wurde und zwar mit der Bezeichnung „Korrekturen sind zu beachten." Dies betrifft drei Textstempel in der Planzeichnung mit der Aufschrift:
„Gebäudeabsteckung ist mit dem Kreisbaumeister vorzunehmen."

Es gibt ferner Rechtsunsicherheiten vor allem dadurch, dass im Plangebiet einige Dauerwohnverhältnisse begründet sind, die zwar einvernehmlich der Eigentümer innerhalb der Siedlung und auch aus Sicht des Gemeinderates nicht beanstandet werden, aber in der jetzigen Form des Bebauungsplanes nicht genehmigt hätten werden können und auch aus heutiger Sicht nicht nachträglich genehmigt werden dürfen. Ferienhaus- oder Wochenendhausgebiete dienen dem zeitweiligen Aufenthalt und gerade nicht zum dauernden Wohnen.

Es stellen sich weiterhin einige Fragen hinsichtlich des einwandfreien Zustandekommens des Bebauungsplanes Sondergebiet „Ferienhausgebiet am Kalvarienberg" hinsichtlich folgende Zusammenhänge:

1. Im Satzungsbeschluss der Gemeinde vom 16.01.1975 wird Bezug genommen auf den ausgearbeiteten Entwurf des Herrn Architekten Scholz und zwar Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.02.1974. Auf der genehmigten Planzeichnung ist die Planausfertigung des Architekten Scholz mit Datum 6.2.1975 vermerkt.

2. In den Planunterlagen ist Bezug genommen auf das Bundesbaugesetz vom 23.Juni 1960 und auf die Baunutzungsverordnung vom 26.Juni 1962. In der am 23.10.1996 bekannt gemachten Satzung des Bebauungsplanes wird auf die Vorschriften des Baugesetzbuches vom 08.12.1986, in der Satzung auf das BBauG von 1960 und die BauNVO von 1968 bezug genommen. Dies hat Auswirkungen auf die Definition des Kleinsiedlungsgebietes bzw. Wochenendhausgebietes. Ferner ist in der Satzung jener Fassung, wie sie vom Gemeinderat am 16.01.1975 als Satzung beschlossen wurde, immerhin eine GRZ und GFZ von 0,4 festgesetzt mit dem Zusatz: "...in Anlehnung an das reine Wohngebiet § 3 der BauNVO lt. Entschließung des Bayer. Staatsministeriums vom 24.7.64 (MABL S. 393) Absatz 2/4."

3. Das Plankonzept von 1974 hätte in der damaligen Ausgestaltung mit dem angegebenen Maß der baulichen Nutzung, der Anordnung der Garagen mit Stellplatz an jeder Parzelle viel besser zu einem reinen Wohngebiet gepasst. Es wurde jedoch ein Ferienhausgebiet festgesetzt, dessen Definition erst in der BauNVO 1977 auftaucht.

4. Die im Genehmigungsbescheid des Landratsamtes getroffenen Auflagen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Es fehlt an einem öffentlichen Verfahren, wie sich der Plan von der Fassung der öffentlichen Auslegung (27.02.1974 mit GRZ 0,4 und Garagen auf jeder Parzelle) zu der bis heute als gültig angenommen Form entwickelt hat.

Abschließend wird erkannt, dass die Gemeinde das Dauerwohnen im Bereich der Siedlung Kalvarienberg in einigen Fällen zugelassen hat und auch zukünftig zulassen möchte. Dies macht die Aufhebung und die Neuaufstellung erforderlich. Dabei ist einem vermehrten Bedürfnis nach Dauerwohnen ebenso Rechnung zu tragen, wie dem Bedürfnis nach einem ruhigen Wohngebiet. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur einiger Eigentümer ist auch in Zukunft mit einigen weiteren Nutzungsänderungen hin zum normalen Wohnhaus zu rechnen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP – und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Mit der vorgesehenen Planung wird nur ein Bestandsbereich erfasst. Insoweit wird das Planungsvorhaben mit den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung übereinstimmen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1990. Hierin ist der Planbereich als SO Ferienhäuser „Kalvarienberg" und südlich anschließend Mischbaufläche dargestellt. Nordwestlich grenzt Grünfläche und östlich Fläche für die Landwirtschaft an. Der Gemeinderat der Gemeinde Görisried hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.04.2003 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und diesen Beschluss am 28.04.2003 öffentlich bekannt gemacht. Im Zuge dieser 6. FNP-Änderung soll auch das Sondergebiet Ferienhäuser entsprechend den städtebaulichen Anforderungen in eine Wohnbaufläche geändert werden. Die Spezifizierung in die entsprechenden Gebietskategorien nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt dann im jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

3.3 Rechtsgrundlagen

1.	Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950),
2.	Gesetz über die Umweltverträglichkeits-Prüfung	(UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.Februar 1990 (BGBl I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
3.	Baunutzungsverordnung	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
4.	Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58),
5.	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVB. S. 439),
6.	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.Dezember 1999 (GVBl. S.532)
7.	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136),

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur:

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Das Gelände ist fast eben. Lediglich am westlichen Rande des Plangebietes fällt das Gelände nach Westen zur Kreisstrasse OAL 24 und am nördlichen Rande zum Gemeindeverbindungsweg nach Imnath ab.
Der nördliche und östliche Rand des Plangebietes ist durch eine ca. 6,00 m breite Grünfläche gegenüber der Landschaft und der landwirtschaftlichen Nutzfläche gut eingegrünt.
Ursprünglich waren 22 Ferienhäuser als Einzelhäuser geplant. Tatsächlich wurden 25 Häuser errichtet. Zwei Einheiten Haus Nr. 15 und 15 a wurden als Doppelhaus errichtet.

Die Häuser Kalvarienberg Nr. 1 (Flur Nr. 823/6), Nr. 2 (Flur Nr. 823/7 und Nr. 20, (Flur Nr. 823/14) werden als normale Wohnhäuser benutzt; es besteht Dauerwohnen. Das Haus Walder Str. Nr. 1 (Flur Nr. 823/39) war im ursprünglichen Bebauungsplan als Teilfläche der Flur Nr. 823 einbezogen, jedoch ohne Festsetzung einer planungsrechtlichen Regelung. Dieses Gebäude wurde als normales Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet.

Ruhender Verkehr:
Bei der Errichtung der Ferienhäuser im Jahre 1976 wurde unmittelbar hinter der Einmündung von der Kreisstrasse in das Plangebiet ein Garagenhof mit 19 Fertiggaragen eingerichtet; somit fehlen für 4 Parzellen je eine Garage. Bei den Häusern Kalvarienberg Nr. 17a und Walderstr. 1 sind je eine Doppelgarage errichtet.

4.2 Städtebauliche Dichtewerte

Strasse	Haus Nr.	Flur Nr.	Grundstücks Größe m²	Überbaute Fläche m²	GRZ	emerkungen: z. B. St.Platz/ arport/Garage vorhanden
Kalvarienberg	1	823/6	762	127	0,11	1 Carport,2 St.Pl. (mit Anb. 0,17)
Kalvarienberg	2	823/7	675	56	0,08	
Kalvarienberg	3	823/8	635	77	0,12	
Kalvarienberg	4	823/10	623	60	0,10	
Kalvarienberg	5	823/29	538	58	0,10	
Kalvarienberg	6	823/28	705	81	0,11	
Kalvarienberg	7	823/27	573	44	0,08	
Kalvarienberg	8	823/26	580	57	0,10	
Kalvarienberg	9	823/25	596	60	0,10	
Kalvarienberg	10	823/24	575	65	0,11	
Kalvarienberg	11	823/23	486	77	0,16	
Kalvarienberg	12	823/22	522	150	0,29	
Kalvarienberg	14	823/3	922	72	0.08	
Kalvarienberg	15	823/35	381	70	0,18	
Kalvarienberg	15 a	823/4	479	70	0,15	
Kalvarienberg	16	823/18	648	93	0,14	
Kalvarienberg	17	823/19	748	122	0,16	
Kalvarienberg	17 a	823/38	824	102	0,12	1 Doppelgarage
Kalvarienberg	18	823/16	545	50	0,09	
Kalvarienberg	18 a	823/37	386	42	0,11	
Kalvarienberg	19	823/15	805	60	0,07	
Kalvarienberg	20	823/14	745	105	0,14	
Kalvarienberg	21	823/13	685	95	0,14	
Kalvarienberg	22	823/12	633	48	0,08	
Walder Strasse	1	823/39	943	141	0,15	1 Doppelgarage

4.3 Denkmalliste

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere u. a. zu berücksichtigen:

- die Belange des Denkmalsschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

Im Geltungsbereich selbst befindlichen sich keine in der Denkmalliste eingetragenen Denkmale. Es werden allerdings nachrichtlich folgende unmittelbar angrenzende Baudenkmale aufgeführt:

Staig 4 – Einzelhof, unverkleideter Ständerbohlenbau mit verschindeltem Giebel und modern bemalten Verstrebungshölzern, bez. 1811.
Flur Nr. 823 (Gemarkung Görisried)

Kalvarienberg – mit Kapelle und Kreuzwegstationen, 1874; mit Ausstattung.
Flur Nr. 822/2 (Gemarkung Görisried),

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 6 Abs. 1 Ziffer 3 BayDschG im Nähebereich Erlaubnispflicht für die Errichtung, Veränderung oder die Beseitigung von Anlagen besteht, siehe auch Ziffer 8 – Hinweise und Empfehlungen dieser Begründung.

5. Planung

5.1 Erschließung/Verkehr/Versorgung

Die Erschließung ist über die vorhandenen und ausgebauten Gemeindestrassen und die Kreisstrasse OAL 24 sichergestellt. Die Kreisstrasse OAL 24 verbindet die Kreisstrasse OAL 24 Marktoberdorf – Nesselwang im Osten mit der Kreisstrasse OAL 3 Unterthingau – Bodelsberg im Westen. Im Einmündungsbereich der Straße Kalvarienberg in die Walder Straße wird ein Sichtdreieck mit Haltesichtweiten festgesetzt. Die innere Erschließungsstrasse ist mit 6,00 m Breite und einer Asphaltdecke mit beidseitigem Schotterrasenstreifen ausgebaut. Dieser Ausbau ist ausreichend auch für die Ausweisung als WR bzw. WA-Gebiet.

Um den ruhigen Wohngebietscharakter zu erhalten, soll der Ziel- und Quellverkehr möglichst nicht in das Gebiet selbst hineingeführt werden.
Aus diesem Grunde wurde seinerzeit auch der Garagenhof unmittelbar an der Einfahrt in das Gebiet mit drei Garagenzeilen mit je 7 und 5 Fertiggaragen in u-förmiger Anordnung errichtet. Die Garagen sind nach Außen eingegrünt. Eine sinnvolle Erweiterung des Garagenangebotes ist hier nicht möglich. Es wurde überlegt, eine weitere Garage neben der Zufahrt in den Garagenhof anzufügen. Eine solche Anordnung verändert aber nachteilig die Ein- und Ausfahrtsituation. Ferner würde der Schneeräumdienst erheblich eingeschränkt. Insofern wurde hier auf die Erweiterung der überbaubaren Fläche mit Darstellung einer Linie nach Ziffer 15.3 der PlanZVO am Garagenhof verzichtet.

Aus heutiger Sicht und auch aus Rücksicht auf die 5 Parzellen, für die keine Garage im Garagenhof zur Verfügung gestellt werden kann, ist zu überlegen, eine Unterstellmöglichkeit von PKW´s innerhalb des Gebietes zu ermöglichen. Dies kann durch die Zulässigkeit von Carports bestimmt werden, die jeweils in einem baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude zu errichten sind. Zusätzlich sollen Stellplätze für den nachgewiesenen Bedarf auf dem Grundstück selbst ermöglicht werden. Die Zufahrt zum Carport und die Stellplätze sind dabei mit einer wassergebundenen Decke auszubilden. Siehe auch Ziffer 5.3.

Auf der Grünfläche Flur Nr. 823/33 am nördlichen Rande des Plangebietes existiert noch ein Wasserhochbehälter. Er wird jedoch nicht mehr als solcher benutzt. Die Grünfläche soll als Pufferzone zur Kapelle erhalten bleiben. Sie dient bei gelegentlichen Veranstaltungen als Begegnungsfläche für Besucher der Kapelle.

Das Plangebiet ist zusätzlich über einen Fußweg an die Straße Staig, (OAL 24) angebunden. Der Fußweg führt am Spielplatz (Flur Nr. 823/5) und am Wertstoffhof (Flur Nr. 823/2 und 823/4 vorbei. Die Grünfläche Flur Nr. 823/3 schließt nördlich an.
Entlang der Straße Staig ist der Fußweg noch nach Norden bis zur Flur Nr. 657/5 vor dem Haus Hauptstrasse 13 auszubauen.
Eine weitere Fußwegeverbindung zur Ortslage besteht über den Prozessionsweg am Kalvarienberg.

Das Gebiet ist mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekom versorgt. Ursprünglich war eine Gemeinschaftsantenne für die Ferienhäuser eingerichtet und bis vor einigen Jahren gemeinsam unterhalten worden. Diese Einrichtung wurde inzwischen aufgegeben. Insofern ist eine Regelung über das aufstellen von Antennen in die Satzung aufzunehmen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die ausschließliche Nutzung als Ferienhausgebiet soll aufgegeben werden zugunsten eines reinen Wohngebietes, weil inzwischen bereits in 4 Häusern Dauerwohnen installiert wurde. Dauerwohnen ist in einem Ferienhausgebiet nicht zulässig.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude zulässig.
Damit der ruhige Wohngebietscharkater wie bisher beibehalten werden kann, werden die gemäß § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO. Es besteht wegen der Größe und Lage des Wohngebietes keine Notwendigkeit, eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zuzulassen. Dies gilt auch für Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auch für die mit § 3 Abs. 4 BauNVO gemeinten Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Eine solche Einrichtung ist aus heutiger Sicht wirtschaftlich nur vertretbar, wenn die Anlage eine bestimmte Betriebsgröße einhält. Selbst wenn man von einer kleineren familiär betriebenen Einrichtung ausgehen wollte, ist hier von einem Gebäudekomplex auszugehen, der mit den vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen im vorliegenden Plangebiet wie Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl u. dgl. nicht zu realisieren ist. Im übrigen ergibt sich aus dem Gebiet selbst heraus keinerlei Bedarf für eine solche Anlage.

Mit dieser Regelung wird mit dem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO der best mögliche Schutz der Wohnnutzung von allen Gebieten der BauNVO zuteil. Nur die sich aus den Wohnbedürfnissen einschließlich der sich in diesem Rahmen haltenden Anlagen / Einrichtungen ergebenden Beeinträchtigungen und Belästigungen sind von den Bewohnern hinzunehmen. Dabei wird unter dem Begriff Wohnbedürfnisse verstanden, dass einerseits die Pflicht zur Hinnahme solcher Beeinträchtigungen, die im Rahmen der Wohnbedürfnisse anderer liegen (z. B. grundsätzliche Pflicht zur Hinnahme von Kinderlärm, der von Kinderspielplätzen ausgeht), besteht und andererseits Abwehransprüche bestehen gegenüber solchen Vorhaben und Nutzungen, die nach Art und Umfang den Rahmen der Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebiets überschreiten. Zum Wohnen gehören auch im reinen Wohngebiet angemessene Nutzungen der Gärten und sonstigen Außenanlagen und auf das Wohnen bezogene Anlagen für Spiel und Sport in Sinne der Freizeitbeschäftigung.

Das reine Wohngebiet grenzt im Süden unmittelbar an ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Dorfgebiet an. Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Danach sind die Gebiete einander so zuzuordnen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nicht mehr als 5 dB zwischen den unmittelbar angrenzenden Baugebieten abweichen.

Für die hier in Betracht kommenden Baugebiete sind folgende schalltechnische Orientierungswerte in dB maßgeblich:

Baugebiet	tags	nachts	
WR	50	40	35
WA	55	45	40
MD/MI	60	50	45

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.
Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Der Bestandsbereich der an das Plangebiet angrenzenden Ortslage mit landwirtschaftlichen Gebäuden – auch wenn hier bei dem Gebäude Staig Nr. 4 die Landwirtschaft zur Zeit nicht ausgeübt wird – ist als Dorfgebiet einzustufen. Gegenüber der Walder Straße schließt ebenfalls ein Misch/Dorfgebiet (u. a. mit einer Schreinerei) an. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, zwischen dem reinen Wohngebiet und dem Mischgebiet eine Pufferzone als allgemeines Wohngebiet anzuordnen.

Dieses allgemeine Wohngebiet erstreckt sich über die Parzellen Kalvarienberg Haus Nr. 12, 14, 15, 15 a, 16, 17, 17 a und Walderstrasse Nr. 1.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Um auch hier den Charakter eines ruhigen Wohngebietes sicherzustellen, werden die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2. und 3. allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Rechtsgrundlage findet sich hierfür in § 1 Abs. 5 BauNVO. Es verbleibt bei der hauptsächlich vorliegenden Nutzung des Wohnens.

Für die vorgenannten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ausgeschlossenen Nutzungen besteht in dem seit 1976 gewachsenen ruhigen Wohnquartier keinerlei Bedarf. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes befinden sich in ausreichender Zahl und Ausstattung innerhalb der Ortslage Görisried. Im übrigen stehen für weitergehenden Bedarf Einrichtungen in den nahe gelegenen und benachbarten Orten höherer zentralörtlicher Bedeutung zur Verfügung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes schließen sich mangels Bedarf und aus Gründen des Umweltschutzes – Ruhebedürfnis - ebenfalls aus. Einzelne Ferienwohnungen/Gästezimmer hingegen werden unter Hinweis auf Ziff. 2.3 der Festsetzungen in der Planzeichnung hiervon nicht betroffen. Die eine oder andere Ferienwohnung/Gästezimmer ist dabei einem wechselndem Personenkreis über die gemeindliche Zimmervermittlung zur Verfügung zu stellen. Im übrigen wird pro Wohngebäude nur 1 Wohneinheit zugelassen. Auch diese Festsetzung dient dazu, den ruhigen Wohncharakter zu bewahren.

Ferner werden die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die vorgenannten Gründe sprechen auch für den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. – 5. BauNVO. Für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gibt es weder einen Bedarf innerhalb des Plangebietes noch stehen ausreichende Flächen zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wobei letztere sich auch wegen des vermehrten Verkehrsaufkommens ausschließen.

Es sollen damit alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die geeignet sind, den ruhigen Wohncharakter einzuschränken. Dies ist insbesondere bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes der Fall, weil hier die nächtliche An- und Abfahrt von Gästen nur schwer einzuschränken ist.

Der Schutz der Wohnruhe ist im allgemeinen Wohngebiet geringer als im reinen Wohngebiet; er kommt dem Schutz des Kleinsiedlungsgebiets nahe. Allgemein soll aber auch hier ungestörtes Wohnen nach Möglichkeit gewährleistet werden.
Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – betragen tags 55 dB und nachts 45 bzw. 40 dB. Diese zulässigen Orientierungswerte erlauben es, das allgemeine Wohngebiet unmittelbar an die im Süden angrenzende Mischnutzung bzw. an die Emissionen, die von der Kreisstrasse und dem Garagenhof ausgehen, angrenzen zu lassen.

Gestaltung

Für alle Hauptgebäude gilt:

- Im WR-Gebiet gilt zwingend 1 Vollgeschoss als Obergrenze; der ausbaubare Dachraum über dem Erdgeschoss kann zusätzlich genutzt werden, siehe zulässige Wandhöhen.
- Im WA-Gebiet gilt zweigeschossige Bebauung, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Wandhöhe bei I = max. 3,80 m, bei I+D = max. 4,35 m.
- Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden, Garagen, Carports in Form von Pult und Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden.
- Dachneigung 18 bis 26 °.
- Garagen und Stellplätze: siehe Ziffer 5.3.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Sie entsprechen der bisherigen ortsbildtypischen Bebauung. Bei einem Doppelhaus gilt Bestandsschutz.

5.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebengebäude

In § 12 BauNVO ist geregelt, dass z. B. in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.
Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind „in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig."
In Abs. 3 heißt es: „Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten."

Damit werden die in diesen Gebieten zulässigen Stellplätze und Garagen dem Umfang nach eingeschränkt. Die durch den Kraftfahrzeugverkehr verursachten Störungen und Belästigungen sollen hier so gering wie möglich gehalten und grundsätzlich auf das Maß zurückgeführt werden, das sich aus dem Bedarf an Stellplätzen und Kraftfahrzeugen ergibt, den die zugelassene Nutzung verursacht.

Pro Wohneinheit/Ferienhaus sind mind. 2 Stellplätze, pro Ferienwohnung/Gästezimmer mind. 1 Stellplatz nachzuweisen. Im Entwurf in der Fassung vom 07.10.2003 war festgelegt, dass pro Wohngebäude/Ferienhaus nur eine Garage, ein Carport bzw. ein überdachter Stellplatz errichtet werden darf und zwar nur innerhalb der durch Baugrenzen oder durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichnverordnung gebildeten überbaubaren Fläche. Die beiden Doppelgaragen auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 823/38 - Kalvarienberg 17 a und Flur Nr. 823/39 – Walder Straße 1, genießen Bestandsschutz. Bei den meisten Grundstücken ist eine Garage im Garagenhof auf Flur Nr. 823/20 und -/22 zugeordnet.
Nun hat sich aufgrund der Anregungen und des erforderlichen Abwägungsprozesses die Frage in den Raum gestellt, warum nun bei den übrigen Grundstücken – wenn schon Carports und überdachte Stellplätze allgemein zugelassen sind – eine Garage nicht zulässig sein soll?
Hierbei war maßgeblich unter anderem auch die Verdeutlichung der Definition einer „offenen" Garage nach der Garagenverordnung (GaV) vom 30. November 1993 (GVBl S. 910), geändert durch § 3 Verordnung vom 8.12.1997 (GVBl. S. 827). In der GaV heißt es in § 1 Abs. 1 „Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen." In Abs. 2 heißt es weiter:" Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.
...Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen."

Im Umkehrschluss heißt dies, dass bei einer Garage von beispielsweise 3 x 6 m Grundfläche lediglich die Torseite und auf einer Seite die halbe Längswand geöffnet bleiben muß, um als Carport zu gelten. Die „gegenseitige Rücksichtnahme und ein gutes Miteinander aller Bewohner in der Siedlung" hängt nach Auffassung einiger Einwender somit davon ab, dass eine solche Garage z. B. ein offenes Garagentor aufweist und eine Längswand nur max. zur Hälfte mit Holz oder einem anderen Baustoff verkleidet ist. Ob das Auto nun in einem solchen Stellplatz mit Schutzdach (Carport) oder in einer völlig geschlossenen Garage steht, dürfte doch nach allgemeinen Maßstäben gleichgültig sein. Im Gegenteil. Eine geschlossene Garage wird in der Regel einen „ordentlicheren" Eindruck erwecken als eine nur unvollständig geschlossenen Garage. Im übrigen haben sich auch die Lebensgewohnheiten der Menschen in den vergangenen 30 Jahren seit der Entwicklung der Siedlung Anfang der 70 er Jahren gewandelt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 12.01.2004 zu diesem Thema die beiden nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

Ziffer 4.5 erhält folgende neue Fassung:
„Pro Wohngebäude / Ferienhaus wird auf dem jeweiligen Grundstück eine Einzelgarage oder ein Carport bzw. überdachter Stellplatz für zulässig erklärt. Die Doppelgaragen auf der Flur Nr. 823/38 und -/39 genießen Bestandsschutz."
Es wird eine neue Ziffer 4.6 ergänzt:
„Garagen, Carports und überdachte Stellplätze für PKW sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen und durch Linien gemäß Planzeichen Ziffer 15.3 der PlanZVO gebildeten überbaubaren Fläche errichtet werden."

Ein weiterer Erörterungsbedarf bestand in der Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung dieser Anlagen. Es wurde Wert darauf gelegt, dass die überdachten Stellplätze und bei den Einzelgaragen eine maximale Grundfläche von je 3 x 6 m eingehalten wird. Sie sind hinsichtlich Form und Material harmonisch zugestalten und mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Dies gilt auch für Nebengebäude, deren Nutzung teilweise durch die Brennholzlagerung/Gartengeräte u. dgl. und wegen fehlender Unterkellerung bedingt sind. Diese Gestaltungsanforderungen sind in der Textfestsetzung folgendermaßen geregelt:

„Garagen, Carports und überdachte Stellplätze (jeweils max. 3 x 6 m) müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Wahl der Baustoffe dem Hauptgebäude anpassen und sich in das Ortsbild einfügen. **Sie sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.“**

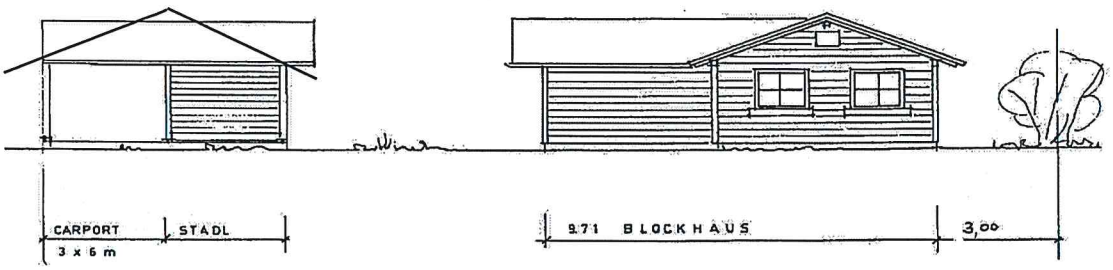
An dieser Festsetzung soll nicht gerüttelt werden. Gleichwohl kann es im Einzelfall Situationen geben, bei denen der Antragsteller einer Maßnahmen die Bestimmung des § 31 BauGB Abs. 2 – Befreiung – in Anspruch nehmen will. Solche untergeordneten Nebenanlagen, wie sie in § 14 BauNVO beschrieben sind, sollen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Zur Verdeutlichung der hier möglicherweise anzudenkenden Größenordnung sind die Bestimmungen der BayBO hilfreich.

Gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO brauchen Garagen einschließlich deren Nebenräume bis zu 50 m² sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird. Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 m² Gesamtnutzfläche sowie eine Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Somit könnte die Grenzbebauung als Nebengebäude (Geräte und Brennholzschuppen) nur 20 m² groß dimensioniert sein.

Um hier Abhilfe zu ermöglichen, wurde in der Begründung eine Möglichkeit aufgezeichnet, mit der im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine solche Nebenanlage in Verbindung mit einem überdachten Stellplatz möglich sein könnte. Die vorgenannte Befreiung würde sich auf die bisherige Festsetzung beziehen, wonach die in der Satzung beschriebenen PKW-Unterstellmöglichkeiten bzw. Nebenanlage nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten sind.

Soweit eine konkrete bauliche Maßnahme von den Bestimmungen des Bebauungsplanes abweicht, bleibt die Entscheidung über einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen vorbehalten.

Ein solcher Fall ist nachstehend beispielhaft abgebildet. Das abgebildete Blockhaus ist mit der Anordnung der Fenster, der niedrigen Traufhöhe und wegen der Grundrisssituation z. B. nicht geeignet für eine Anordnung des überdachten Stellplatzes/Carports/Nebenanlage in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, z. B. durch Abschleppen des Daches über einen Abstellplatz, zumal das Hauptgebäude erweitert werden soll, um die Wohnfläche von nur 58 m² im Rahmen der zulässigen Grundflächenflächenzahl zu vergrößern.



Beispiel Wohnhaus Kalvarienberg Nr. 2, wobei Dachform, Lage und Größe erst bei der Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Baugesuches, auch unter Beachtung der o. g. Bestimmung des Baugesetzbuches § 31Abs. 2, zu entscheiden ist.

In anderen Fällen kann z. B. bei niedrigerer Dachneigung und höherer Traufe das Dach über einen unmittelbar an einer Hauswand angeordneten Stellplatz abgeschleppt werden und so ein überdachter Stellplatz/Garage entstehen.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich folgendermaßen auf:

Reines Wohngebiet	10.595 m²	1.06 ha
Allgemeines Wohngebiet	6.862 m²	0.69 ha
Fläche für den Gemeinbedarf – Wertstoffhof/Parkplatz	1.870 m²	0.19 ha
Grünflächen	4.368 m²	0,43 ha
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	3.424 m²	0,34 ha
Gesamtfläche:	**27.119 m²**	**2,71 ha**

5.5 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Plangebietes tragen die Festsetzungen zur Sicherung der bestehenden Bäume und Heckenbereiche bei. Für die Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten ist eine 6 m breite Parzelle entlang des Plangebietes festgesetzt und bepflanzt. Hier wird eine Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffen. Diese Eingrünung entspricht dem 1976 erstellten und im Plangebiet umgesetzten Grünordnungskonzept. Grundsätzlich ist pro 250 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen ferner die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf privaten Stellplätzen und der Anlage von Rasen zur Vermeidung und Minimierung von Belastungen bei. Gemäß 7.1 der Festsetzungen durch Planzeichnung sind Bodenversiegelungen zu vermeiden. Stellplätze und Terrassen sind 8n wassergebundener Decke auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass einerseits die gemeindliche Kanalisation entlastet und anderseits das Grundwasser angereichert wird.

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Da es sich um die Überplanung eines Bestandsbereiches handelt ist der Planbereich von der Ausgleichsflächenregelung ausgeschlossen.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortsgerechte Auswahl dar. Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sollen dabei ausgeschlossen bleiben. Für Maßnahmen zur Ortsdurchgrünung sollen die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten ausgewählt werden:

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: Solitär 3 x v. m. B. 12-14 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Obstgehölze
Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm
Äpfel: geeignete Sorten: zum Beispiel
Berner Rosenapfel
Croncels
Klarapfel
Rote Sternrenette
Prinz Albrecht von Preußen
Glockenapfel
Birnen: geeignete Sorten
Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne
Kirsche: geeignete Sorte
Hedelfinger

(3) Sträucher
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern
Wildrosen

Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

6. Technische Infrastruktur Erschließung

6.1 Strassen

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen Strassen und Wege erschlossen.

6.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Durch den Ausfall einer Käserei ist die Kläranlage zur Zeit nicht optimal ausgelastet. Ein Ingenieurbüro ist mit der Sanierung beauftragt. Der Gemeinderat hat dem vorgeschlagenen Sanierungskonzept zugestimmt.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Görisried. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen, siehe auch Anlage 86 der BayBO.

6.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Erschließung erfolgt über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz des Allgäuer Überlandwerks GmbH, Kempten.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt.

6.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz Verkehr

Bei den Verkehrsflächen im Plangebiet handelt es sich um Gemeindestrassen und die Kreisstrasse OAL 24. Die Kreisstrasse verläuft entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Das Reine Wohngebiet wird durch einen Pufferstreifen in Form eines allgemeinen Wohngebietes von den Emissionen der Kreisstrasse, des Garagenhofes und dem Misch/Dorfgebiet getrennt. Insofern sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.
Dies gilt auch für den Wertstoffhof westlich des Spielplatzes. Durch die Geländesituation liegt der Wertstoffhof ca. 5 m unterhalb des Geländes der Siedlung. Die Böschung mit einer Breite von ca. 20 m bis zur Baugrenze des nächst gelegenen Wohnhausgrundstücks ist dicht Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die Wertstoffe werden in einer nach Osten geschlossenen Halle eingesammelt und sortiert. Insofern sind auch von hier keine Emissionen zu erwarten.

7.2 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.
   In der Gemeinde Görisried steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Das Sachgebiet 42 des Landratsamtes teilt hierzu mit:
"Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf Altlastenablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden. Gegen das Vorhaben bestehen bodenschutzrechtlich keine Bedenken."

8. Weitere Hinweise und Empfehlungen:

Bodenversiegelung: Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundpflasterung oder als wassergebundene Decke) auszubilden.

Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser: Die anfallenden Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage zu entsorgen.
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Nachweis im Baugesuch – Freiflächengestaltungsplan. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Görisried anzuschließen.

Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB):

Bauliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes wie Umspannstationen, Trafokästen u. dgl. sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende 1-kV- und überörtliche Freileitungen haben Bestandsschutz.

Denkmalschutz:

a) Bodendenkmalfunde: Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DschG.

b) Baudenkmale: Außerhalb des Plangebietes aber in der Nähe befinden sich zwei Baudenkmale, die auf der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

„Die Gebäude, die in der Nähe eines Baudenkmals liegen, benötigen unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 1 Ziffer 3 BayDschG eine denkmalrechtliche Erlaubnis."

Dies gilt für die Errichtung, Veränderung oder auch die Beseitigung eines Vorhabens. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch den Bestandsbereich gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Ostallgäu digital zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen verwendet.

11. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Amt für Landwirtschaft		87571 Kaufbeuren	Postfach 11 33
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle für Vor- und Frühgeschichte	86672 Thierhaupten	Am Klosterberg 8
Bayerisches Landesamt für Denkmalspflege		80076 München	Postfach 10 02 03
Bischöfliche Finanzkammer		86028 Augsburg	Postfach 11 03 49
Direktion für ländliche Entwicklung		86379 Krumbach	Postfach 1163
Deutsche Telekom AG	Niederlassung Weilheim	82360 Weilheim	Postfach 1002
Allgäuer Überlandwerk GmbH		Kempten	Illerstrasse
Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf		87629 Füssen	Augsburgerstrasse 7 1/2
Herrn Martin Schafnitzel	Kreisbrandrat	87666 Pforzen	Wertachstrasse 8

Herrn Rudolf Zwick	Kreisheimatpfleger	86986 Schwabbruck	Alpenstr. 4
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Landratsamt Ostallgäu		87616 Marktoberdorf	Schwabenstrasse 11
Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanung	86145 Augsburg	Postfach
Regionaler Planungsverband Allgäu (16)	Geschäftsstelle	87435 Kempten (Allgäu)	Rathausplatz 29
Vermessungsamt		87616 Marktoberdorf	Kurfürstenstrasse 19
Wasserwirtschaftsamt		87416 Kempten (Allgäu)	Postfach 26 40

Aufgestellt:
Marktoberdorf, 12.01.2004
abtPlan

GÖRISRIED, 20. JAN. 2004
Gemeinde GÖRISRIED

Gerhard Abt, Architekt

Georg Kugler, 1. Bürgermeister

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.

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 Feuerwehrzufahrt 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.

   Mahr 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 erstallende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

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** (Versammlungsstättenverordnung) 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

Feuersirenen bzw.Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.

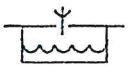
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor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

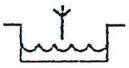
F Planzeichen

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 m^3 Nutzinhalt - unterirdisch


90 **Löschwasserbehälter**, z.B. 90m^3 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.