Gemeinde Görisried
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 8 „Am Hohenberg“
1. Änderung im Bereich Görisried Imnath–Ost,
im Verfahren nach § 13a BauGB

i. d. F. vom 22.05.2012

Auftraggeber:
Gemeinde Görisried
Kirchplatz 8
87657 Görisried

Planung Städtebaulicher Teil:
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Erschließungsplanung:
Mooser Ingenieure GmbH & Co.KG
Hoho Buchleuthe 9a
87600 Kaufbeuren

Gemeinde Görisried **Landkreis Ostallgäu**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Hier: Bebauungsplan Nr. 8 „Am Hohenberg"
im Bereich Görisried Imnath-Ost – 1. Änderung

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt der Gemeinde Görisried folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Hohenberg" im Bereich Görisried Imnath-Ost, 1. Änderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Hohenberg" ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Hohenberg" im Bereich Görisried Imnath-Ost, 1. Änderung besteht aus dem vom Büro für kommunale Entwicklung – abtPlan – ausgearbeiteten zeichnerischen Teil, der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und Verfahrensverlauf jeweils in der Fassung vom 22.05.2012. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 22.05.2012 beigefügt.

§ 3 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Hohenberg" Görisried Imnath-Ost, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „Görisried Imnath" außer Kraft.

Görisried, 09. Juli 2012
Gemeinde Görisried

Barnsteiner

Thea Barnsteiner, Erste Bürgermeisterin

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Hohenberg", Görisried Imnath-Ost, 1. Änderung gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch

A Rechtsgrundlagen

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- dem Bayer. Denkmalschutzgesetz und Bundesimmissionsschutzgesetz

B Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet, § 4 BauNVO)

2. Dorfgebiet (MD-Gebiet, § 5 BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

2. Die Höhenlage des Gebäudes wird bestimmt über die Wandhöhe (WH) die gemessen wird von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe ist jeweils mit der Gemeinde vor Ort abzustimmen (Schnurgerüstabnahme). Dies gilt auch bei Freistellungsverfahren.
   Hinweis: Generell sollen die Häuser ca. 30 cm mit ihrem Erdgeschossfußboden über der Hinterkante Erschließungsstraße zu stehen kommen. Die OKFFB EG wird nach Einarbeitung der Straßenplanung in Meter über Normalnull (m üNN) als maximale Höhe festgesetzt, siehe Anlage 1 am Ende der Satzung.

§ 3 Bauweise, Baugrenze

1. Es gilt die offene Bauweise.

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt, teilweise durch das Planzeichen Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung.

3. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

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

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Dach form	Dach-neigung	Bauweise	Anzahl der Geschosse	GRZ/GFZ
WA-1 Gebiet und MD-2 Gebiet	6,30 m	SD / WD	18° - 24°	E, O	I+D	0,25/0,5
WA-1 Gebiet und MD-2 Gebiet alternativ	5,50 m	SD / WD	28° - 36°	E, O	I+D / II	0,25/0,5
MD-1 Gebiet	6,50 m	SD / WD	28° – 36 °	E, O	II	0,3/0,6
MD-1 Gebiet alternativ	6,00 m	SD / WD	18° - 24°	E, O	II	0,3/0,6
WA-2 Gebiet	6,00 m	SD/WD	18° - 24°	E, O	I+D / U+I	0,25/0,5
WA-2 Gebiet alternativ	5,50 m	SD/WD	28° - 36°	E, O	I+D / U+I	0,25/0,5

Erklärungen:
E = Einzelhausbebauung,
O = offene Bauweise,
I+D = zweigeschossige Bauweise, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
U+I = zweigeschossige Bauweise, wobei das Untergeschoss ein Vollgeschoss sein kann.
II = zweigeschossige Bauweise.
WH = Wandhöhe, Definition siehe § 2 Ziffer 2.

2. Die Stellung des Gebäudes ist durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Pfeilrichtung im Hauptgebäude bestimmt. Für die energetische Anpassung des Gebäudes ist eine Toleranz von +/- 12° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 28° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:
   Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen,
   Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m,
   Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit; bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander.
   Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand vom mindestens 3,0 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.

3. Für sämtliche Gebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind auch an das Hauptgebäude angefügte Pultdächer in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Der Dachüberstand beträgt am Giebel und an der Traufe mindestens 1,00 m. Abschleppungen über Freisitz, Hausein-

gang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

4. Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist über dem 1. Obergeschoss ein Kniestock nicht zulässig.

5. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Ortgängen und unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständerungen sind nicht zulässig. Die Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche parallel zur Dachhaut flach auf der Dachfläche aufgebaut werden.

6. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 bis 9 BayBO mit einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Nachbargrenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m einzuhalten.

8. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein, soweit sie städtebaulich vertretbar und mit der Gemeinde Görisried abgestimmt sind (z. B. keine Sichtbehinderung im Straßenverkehr u. dgl.).

9. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 25 m³ und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.

10. Weiße Wanne:
Aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentreppen und dergleichen Öffnungen zu beachten.

11. Einfriedungen:
Einfriedungen sind bis maximal 0,90 m Höhe zulässig.

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

13. Antennen / Windenergieanlagen:
Für das Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Windenergieanlagen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig.

§ 5 Grünordnung

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

2. Die entlang der Nord- und Ostseite in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene 5 bis 7 m breite private Grünfläche zur Ortsdurchgrünung ist mit einer drei- bis vierreihigen Feldgehölzhecke, in Gruppen gepflanzt, alle 20 m mit einem Baum überstellt, herzustellen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden können.

3. Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind Bäume mit folgenden Qualitäten zu verwenden:
   Pflanzgüte für Bäume zweiter Wuchsordnung, H 2 x v StU10 - 12.
   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,

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:
   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

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

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

5. Bei den Bauplätzen Nr. 3 bis 6 ist entlang der östlichen Grenze gemäß Bebauungsplanzeichnung auf öffentlicher Fläche eine 2 m breite Ableitungsmulde mit Erdwall zur Abfangung des Hangwassers vom Hohenberg anzulegen. Es ist eine Regenwasserleitung mit Einlaufschächten gemäß Wasserrechtsverfahren zu verlegen und an das Baugebiet Imnath-West anzuschließen. Bei der Bepflanzung des Erdwalls sind Pflanzen auszuschließen, die den Regenwasserkanal zerstören können. Es können entlang dieser östlichen Ortsrandeingrünung neben dem vorgenannten Graben z. B. Feldahorn (acer campestre elsrijk), Vogelbeere oder Obstbäume verwendet werden

6. Für den Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung das vereinfachte Verfahren gewählt und mit dem integrierten Grünordnungsplan durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen wie oben beschrieben als Ortsrandeingrünung festgesetzt, bzw. es gelten die Vorschriften des § 13a BauGB. Für die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Anspruch genommene Ausgleichsfläche von 900 m² am östlichen und südöstlichen Rande des ehemaligen Plangebietes wird auf der Fl. Nr. 1688 „Beim Riederhof" ein neuer Ausgleich geschaffen, siehe Begründung Ziffer 3.

§ 6 Hinweise

1. 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.

   „Art. 8 Abs. 1 DSchG:
   Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

   Art. 8 Abs. 2 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde."

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.
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.
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.
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an den anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. In der Gemeinde Görisried steht ein Wertstoffhof zur Verfügung.

3. Landwirtschaftliche Immissionen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtshaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischen Dünger, der Weidviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

Anlage 1 Stand 22.05.2012

Baugebiet "Am Hohenberg" - Bauplatzgrößen / Höhen FFB ü NN

Bauplatz Nr.	Gebietsart	Größe in m²	Höhe FFB m üNN
1	MD-2	774	823,50
2	MD-2	744	823,90
3	MD-2	879	824,30
4	WA-2	758	824,90
5	WA-2	1.280	825,70
6	WA-2	950	826,50
7	WA-1	751 750	825,50
8	WA-1	710	824,40
9	WA-1	759	823,30
10	WA-1	686 685	823,40
11	WA-1	793	823,90
12	WA-1	763	824,50
	Baugrund	**9.847**	

Begründung:

1. Veranlassung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Görisried - Imnath" wurde am 25.01.2005 als Satzung beschlossen.
Es wurde zunächst der westliche Teil des Plangebietes – westlich der Kreisstraße OAL 24 – erschlossen und bebaut. Nunmehr soll der östliche Teil des Bebauungsplanes erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden.
Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich mit der Bezeichnung „Am Hohenberg, 1. Änderung Görisried Imnath – Ost". Es fanden hier Grundstücksgeschäfte statt, die es erforderlich machen, das Plangebiet neu zu ordnen. Hierbei werden auch die textlichen Festsetzungen an die heutigen Anforderungen angepasst. Auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, Walder Straße 10, und auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen sowie auf den bestehenden Schreinereibetrieb Fl. Nr. 821/1 ist Rücksicht zu nehmen.

Die Gemeinde legt Wert auf eine durchgehend harmonische Gestaltung der Gebäude, die sich an der bestehenden Bebauung orientieren aber sich auch der besonders hochwertigen Kulturlandschaft gut einfügen soll. Dabei ist Wert darauf zu legen, dass das städtebauliche Leitziel, das mit dem Bebauungsplan bei der Aufstellung verfolgt wurde, weiterhin beachtet wird.

2. Änderung im Bebauungsplan

Es hat sich bei der Realisierung des Teilbereichs West herausgestellt, dass es bei dem Zuschnitt zu kleiner Grundstücke Probleme bei der Realisierung einstellen. Es hat sich heraus gestellt, dass die Bauwünsche in der Regel mit dem gewollten flächensparenden Bauen nicht zu vereinbaren sind. Daher wurden bei der Änderung des östlichen Plangebietes die Erschießungsstraße und der Zuschnitt der Grundstücke auf diese neue Situation angepasst. Der für den Erhalt des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, Walder Straße 10, erforderliche Abstand zur heranrückenden Wohnbebauung wurde mit 70 m bis zum geplanten Rande der neuen Bebauung eingehalten. Das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet wird für die benachbarte Hauszeile beibehalten.

Gleichzeitig war es ein Anliegen, dem bestehenden Handwerksbetrieb, Walder Straße 6 sowohl nach Norden als auch nach Osten eine Fläche zur Erweiterung anzubieten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Satzung überarbeitet. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften wurden aktualisiert. Dabei wird auch Wert darauf gelegt, dass bei einem Gebäude keine unterschiedlichen Dachneigungen verwendet werden, die zu einem disharmonischen Gesamtbild Anlass geben können. Ferner werden die Dachaufbauten präzisiert und für verbindlich erklärt.

Die Verkehrsfläche wurde überarbeitet und damit die Einteilung der Grundstücke neu gestaltet. Bei der Einfahrt der Planstraße in die Walder Straße wird eine Aufweitung festgesetzt. Der hierfür erforderliche Flächenbeitrag zu Lasten des Grundstücks Fl. Nr. 821/2, Walderstr. 4, wird entlang der Ostseite als Flächenausgleich angeboten. Der Hohenbergweg entlang der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes soll in seiner Form beibehalten werden. Eine Verbreiterung ist derzeit nicht vorgesehen.

Entlang der östlichen Grenze der Bauplätze Nr. 3 bis 6 ist zum schadlosen Abfangen des oberflächennahen Wassers aus dem höher gelegenen Grünland auf öffentlicher Fläche eine 2 m breite Ableitungsmulde mit Regenwasserleitung und Einlaufschächten einzurichten. Auf dem westlich anschließenden Ortsrandgrünstreifen der vorgenannten Bauplätze ist ein Erdwall einzurichten. Der vorgenannte Regenwasserkanal wird an das Baugebiet Imnath-West gemäß Wasserrechtsverfahren angeschlossen. Bei der Bepflanzung des Erdwalls sind Pflanzen auszuschließen, die den Regenwasserkanal zerstören können, siehe Satzung § 5 Ziffer 5 Grünordnung.
Näheres ist dem Ausbauplan und den Ausführungen des Ingenieurbüros Mooser, Kaufbeuren, im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens zu entnehmen.

3. Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.
Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen heimische standortgerechte Arten und Gehölze bzw. bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind. Die Auswahl kann gemäß der Liste in § 5 der Satzung erfolgen.
Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB gelten gemäß Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Gegenständlichen Fall wird allerdings gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine am östlichen und südöstlichen Rande festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Diese seinerseits für den Planbereich östlich der Walderstraße festgesetzte Ausgleichsfläche von 900 m² ist 1 : 1 nunmehr an anderer Stelle auszugleichen.
Dies soll auf der dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1688 „Beim Riederhof" erfolgen. Diese Fläche wurde für Ausgleichsmaßnahmen im Jahr 2010 von der Gemeinde käuflich erworben, um sie zu gegebener Zeit dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung zu stellen. Hier stehen noch 3.680 m² zur Verfügung, die nach einer Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde mit einer Aufwertung von 0,8 in Anspruch genommen werden kann. Dies ergibt eine Ausgleichsfläche von 3.680 m² x 0,8 = 2.944 m². Hiervon können die vorgenannten 900 m² „abgebucht" werden. Somit verbleibt von der Fl. Nr. 1688 noch eine Restfläche als Ausgleichsfläche für andere Maßnahmen von 2044 m² übrig. Es handelt sich „Beim Riederhof" um eine Moorfläche mit geringem Mischwaldbestand. Die Fläche soll folgendermaßen gepflegt werden:

1. Entbuschung: Es soll zwischen der Fl. Nr. 1688 und 1689 der Gehölzriegel, überwiegend bestehend aus Fichten, beseitigt werden.

2. Zäunung der Strauchbirke (Eiszeitrelikt) und Beseitigung der Drainage sowie teilweise Wiederaufnahme der Mahd. Damit soll erreicht werden, dass eine weitere Entwässerung des Moorkörpers verhindert und somit das Ziel des Klimaschutzes gefördert wird.

4. Flächenbilanz

MD-1 Gebiet		5.901 m²	29,1 %
MD-2 Gebiet		2.397 m²	11,8 %
WA-1 Gebiet		4.462 m²	22,0 %
WA-2 Gebiet		2.988 m²	14,7 %
Landwirtschaft		1.395 m²	6,9 %
Verkehrsfläche:			
Planstraße	1.247 m²		
Hohenbergweg	1.048 m²		
Fussweg	69 m²		
Landwirtschaftlicher Weg	521 m²	2.885 m²	14,2 %
Ableitungsmulde, Tiefbehälter		265 m²	1,3 %
Gesamtfläche		20.293 m²	100 %

5. Technische Infrastruktur, Erschließung

Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße OAL 24 – Walderstraße - angebunden und durch die Planstraße mit 7 m bzw. im rückwärtigen Teil mit 6 m Breite erschlossen. Im südosten wird die Planstraße an den Hohenbergweg angeschlossen, damit auch die beiden Bauplätze 7 und 8 über die Planstraße zur Walderstraße fahren können.

Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Kläranlage der Gemeinde Görisried angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Görisried. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten und Untersuchungen durch die GeoUmeltTeam GmbH ist eine Versickerung nicht möglich. Daher wird das hangseitige Oberflächenwasser entlang der Ostseite des Plangebietes innerhalb einer 2 m breiten öffentlichen Ableitungsmulde aufgefangen und über Einlaufschächte einem Regenwasserkanal zugeführt. Dieser Regenwasserkanal wird in das Baugebiet westlich der Walderstraße eingeleitet, siehe auch Ausführungsplanung durch das Ingenieurbüro Mooser, Kaufbeuren, im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens.

Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der AÜW über bestehende 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Brandschutz
Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu und der örtlichen Feuerwehr der Gemeinde Görisried zu veranlassen, siehe auch Anlage – Merkblatt.

Altlasten
Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

Bodenordnende Maßnahmen
Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

Kartengrundlage
Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

6. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügig textliche Änderung nicht berührt. Insofern kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke:

Beschluss des Gemeinderates Görisried zur Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren vom 13.09.2011. Billigungsbeschluss des vorgelegten Entwurfs am 10.01.2012.
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom, - 14.02.2012 bis einschließlich 15.03.2012 und Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Termin zum 15.03.2012.
Abwägung am 27.03.2012 und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.2012.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Hohenberg" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Geltungsbereich der am 25.01.2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplanes Nr. 8 „Görisried-Imnath" außer Kraft.

Görisried, den 09. Juli 2012
Gemeinde Görisried

Barnsteiner

Thea Barnsteiner, 1. Bürgermeisterin

Es folgt Anlage 1:

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu Anlage 1

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 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 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 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannshaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 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 Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 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 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 Rettungsfahrzeugendienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „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 Dorfgebiet, 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 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/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, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs 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

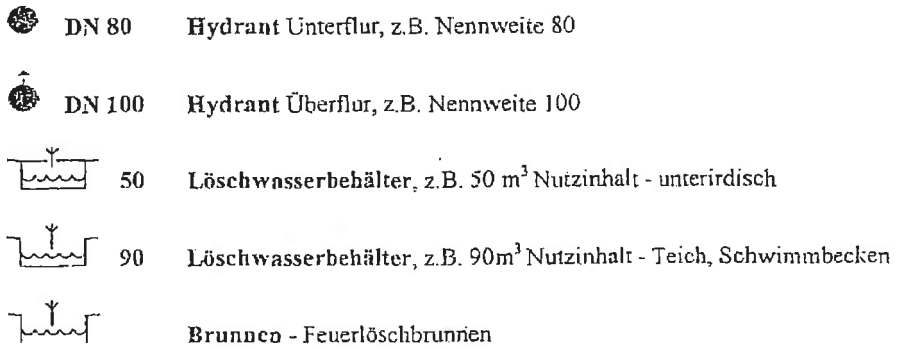
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel 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 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:



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.