

---

# GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG „Lässer“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Lässer GmbH

Fassung vom 22.07.2019

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 17093

Bearbeitung: Lutz-Holger Behre, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner BYAK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Kiesabbau.....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	5
§ 6 Geländegestaltung.....	6
§ 7 Grünordnung.....	6
§ 8 Anlagen für Sonnenenergie .....	7
§ 9 Werbeanlagen .....	7
§ 10 Oberflächenversiegelung.....	7
§ 11 Erschliessung.....	8
§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	8
§ 13 Ausgleichsmaßnahmen .....	8
§ 14 InKraftTreten.....	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	10
2. Niederschlagswasser .....	11
3. Wärmepumpen-Systeme.....	12
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	12

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung folgenden

## **Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Lässer“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung und Erweiterung „Lässer“ der Gemeinde Waltenhofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2019 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.07.2019 mit:

- Planzeichnung, M 1 : 1.000
- Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.07.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 22.07.2019

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 KIESABBAU**

---

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ist ein möglicher Kiesabbau bis max. 2 m über Grundwasserstand zulässig.

### **§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **(1) Gewerbegebiete (GE)**

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Tankstellen
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Nicht zugelassen werden:
  - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
  - b) Vergnügungsstätten

### **§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **(1) Grundflächenzahl**

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Folgende Maximalwerte sind im GE zulässig:
  - GRZ 0,8

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
gem. § 18 BauNVO  
Die Gesamthöhe (GH) wird auf max. 15,0 m und die Wandhöhe (WH) auf max. 12,0 m über den Bezugspunkt festgesetzt.
- (3) Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) 5,0 m überschreiten.

#### **§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise  
gem. § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung  
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB  
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Die Tiefe der Abstandsflächen wird in diesem Gebiet gemäß Absatz (5) mit 0,25 H (mind. 3,0 m) festgelegt. Die Bemessung der Abstandsflächen (Wandhöhe WH usw.) erfolgt gemäß BayBO.

#### **§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Bei den Gebäuden im Planbereich GE sind Sattel- und Pultdächer zulässig
  2. Die Dächer müssen eine Dachneigung von 5° bis 15° aufweisen.
  3. Im gesamten Planbereich sind Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben), Widerkehre, Zwerchgiebel und ähnliches unzulässig.

4. Im Baugebiet sind Dacheindeckungen mit der Farbe rot, rotbraun oder grau auszuführen.
  5. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen
1. Einfriedungen in Form von Mauern und Sockeln (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.) sind nicht zulässig. Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Abstand von 10 cm über den Boden einhalten. Zäune sind als Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen.
  2. Einfriedungen können auch aus Hecken (Pflanzauswahl siehe Pflanzenfiste § 9) ausgebildet werden.

## § 6 GELÄNDEGESTALTUNG

---

Geländestützmauern sind unzulässig. Böschungen sind max. mit Winkelverhältnis 1:1 (45 Grad) herzustellen. Die Böschungen sind gemäß §7 Pflanzungen / Grünordnung zu begrünen.

## § 7 GRÜNORDNUNG

---

1. Die Biotope 8327-0249-001 sowie 8327-0249-003 sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Gehölze im Bereich des Retentionsbeckens sowie entlang der Zuwegung sind ebenfalls zu sichern und zu erhalten.
2. Festsetzungen gemäß Planzeichen 'Böschungen': Es sind die Böschungen als Rohbodenstandorte (50% der Fläche mit Kiesabdeckung, 50% der Fläche mit Sandabdeckung) auszubilden und von Bewuchs freizuhalten. Chemische Mittel zur Freihaltung von Bewuchs sind nicht zulässig.

Hierbei sind folgende Elemente auf die Fläche verteilt, mittig und im Wechsel einzubringen:

- liegende Baumstämme (3 Stück, Laubhölzer),
- Wurzelstämme (3 Stück),
- große Steine (3 Gruppen mit jeweils 3 Steinen, Mindestmaß Höhe 60 cm, Länge 80 cm),
- Sträucher (2 Strauchgruppen mit jeweils 3 Sträuchern gem. Artenliste, Pflanzabstand 1,5 m)

Geringe Lageveränderungen der Böschungen sind zulässig, die zivilrechtlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

3. Festsetzungen gemäß Planzeichen 'Wälle': Es sind die Wälle wie folgt zu begrünen: Sträucher in 2 Reihen, versetzt zueinander, gem. Artenliste, mittlerer Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Grenzabstand 2 m. Von einem Einsatz von chemischen Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist abzusehen

Geringe Lageveränderungen der Wälle sind zulässig, die zivilrechtlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

## § 8 ANLAGEN FÜR SONNENERGIE

---

Auf der gesamten Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zulässig.

## § 9 WERBEANLAGEN

---

In der Anbauverbotszone und in der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## § 10 OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

---

Abstellflächen, Stellplätze und Zufahrten für Fahrzeuge, Geräte, Baustoffen und Maschinen sind so auszuführen, dass es wasserwirtschaftlich unbedenklich ist.

## § 11 ERSCHLIESSUNG

---

Die Erschließung muss über die festgesetzte private Verkehrsfläche erfolgen.

## § 12 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die notwendigen Abgrabungen, einschließlich möglichen Kiesabbaus sind zulässig. (siehe dazu Quer- und Längsprofil Planzeichnung). Ebenfalls sind Auffüllungen für die Wälle zum Sicht- und Blendschutz auf der West- und Südseite zulässig.

## § 13 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 7.172 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Diese finden auf internen sowie externen Ausgleichsflächen statt. Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs (1.620 m<sup>2</sup>):

2. Der östliche Randstreifen der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 884, Gem. Waltenhofen, der westlich an das Biotop 8327-0249-001 angrenzt, ist als Magerrasen anzulegen (Qualität: Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Dieser ist ein bis zweimal pro Jahr zu mähen, ohne Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel. Das Mähgut ist zu entfernen. Ausschließlich autochthones Saatgut ist zu verwenden.
3. Die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Ausgleichsfläche im Norden des Planungsgebiets ist flächengleich (657 m<sup>2</sup>) auf die als Ausgleichsfläche gekennzeichnete Fläche im Süden des Planungsgebiets zu verlagern. Vorhandene Bäume sind im Frühjahr oder Herbst zu verpflanzen und dauerhaft in ihrem Wuchs zu fördern.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

4. Der Ausgleich ist auf den Flurnummern 195 und 192/2 (Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Waltenhofen) sowie auf der Flurnummer 1309/ (Gemeinde Dietmannsried, Gemarkung Schrattenbach) zu erbringen. Die Zuordnung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die umzusetzenden Maßnahmen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung C. Das Grünland kann weiter als Weidefläche genutzt werden oder alternativ durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unterhalten werden. Bei Weidenutzung ist durch Verbiss-/ Stammschutz sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen.



Es ist ein dauerhafter Unterhalt der Streuobstwiese zur Bestandssicherung sicherzustellen. Ausgefallene Einzelbäume sind durch gleiche Art und Qualität zu ersetzen.

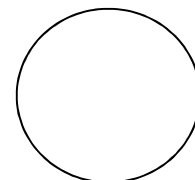
5. Auf Flur-Nr. 195, Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Waltenhofen (1.387 m<sup>2</sup>), sind Laubbäume (15 Stück, jeweils in lockeren Gruppierungen von jeweils 3 bis 4 Stück) zu pflanzen, Mittlerer Pflanzabstand 5 m.
6. Auf der ausgewiesenen Teilfläche auf der Flur-Nr. 192/2 (1.232 m<sup>2</sup>), Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Waltenhofen, sind 20 Obstbäume in lockeren Reihen zu pflanzen. Mittlerer Reihen- und Pflanzabstand 5 m.
7. Auf der Teilfläche der Flur-Nr. 1309, Gemeinde Dietmannsried, Gemarkung Schrattenbach (2.998 m<sup>2</sup>), sind an südwestlichen Grundstücksgrenze (Straßen-seite) in einer Breite von 5 m eine wärmeliebender Saum (Saatugut-Qualität: Rieger-Hofmann oder vergleichbar) sowie im Anschluss in einer Breite von 6 m Strauchreihen zu pflanzen, in 3 Reihen, versetzt zueinander, gem. Artenliste, mittlerer Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m.  
Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind Laubbäume zu pflanzen, Grenzabstand 5 m, Einzelstand (Pflanzabstand 5 m) oder in Gruppen zu je 3 Bäumen (mittlerer Pflanzabstand 3 m).  
Die Restfläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen (Saatugut-Qualität: Rieger-Hofmann oder vergleichbar) und durch ein- bis jährige Mahd sowie bei vollständigem Verzicht von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

## § 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Lässer“ mit integriertem Grünordnungsplan" der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Gemeinde Waltenhofen, den ... ..

.....  
Eckard Harscher, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

(1) Pflanzenliste (es sind ausschließlich **heimische Gehölze** zu verwenden)  
(Pflanzennamen *bot./ dt.*):

a) Bäume

- *Acer platanoides* - *Spitz-Ahorn*
- *Acer pseudoplatanus* - *Berg-Ahorn*
- *Betula pendula* - *Hänge-Birke*
- *Carpinus betulus* - *Hainbuche*
- *Fagus sylvatica* - *Gemeine Buche*
- *Prunus avium* - *Vogel-Kirsche*
- *Quercus robur* - *Stiel-Eiche*
- *Salix* in Arten und Sorten Weide
- *Tilia* in Arten und Sorten Linde

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Es sind auch weitere autochthone Baumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

b) Obstbäume

- *Juglans regia*, *Walnuss*
- *Malus sylvestris* *Holzapfel*
- *Malus domestica*, in Sorten *Apfel*
- *Prunus avium*, in Sorten, *Vogel-Kirsche*
- *Prunus cerasus*, in Sorten, *Sauerkirsche*
- *Prunus domestica*, in Sorten, *Zwetschge*
- *Pyrus communis*, in Sorten, *Birne*

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Es sind auch weitere regionaltypische Obstbaumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

c) Sträucher:

- *Acer campestre* - *Feld-Ahorn*
- *Amelanchier ovalis* - *Echte Felsenbirne*
- *Cornus mas* - *Kornellkirsche*
- *Cornus sanguinea* - *Roter Hartriegel*
- *Euonymus europaeus* - *Gew. Pfaffenhütchen*

- Hippophae rhamnoides – *Sanddorn* (weibliche und männliche pflanzen)
- Ligustrum vulgare – *Gew. Liguster*
- Rosa glauca – *Hecht-Rose*
- Salix in Arten - *Weiden*
- Viburnum lantana – *Wolliger Schneeball*

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:  
verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm,  
Pflanzabstand 1,50 m, Pflanzung in versetzten Reihen

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen hat der Grundstückseigentümer artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den jeweiligen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.