

Legende

- Abgrenzung Geltungsbereich (ca. 0.37 ha)
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
- FH = max. 8,0 m Max. zulässige Firsthöhe, hier: 8,0 m
- ROK = 783,00 m u. NN Zulässige maximale Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, hier: 783,00 m ü. NN
- WH= max. 6,0 m Wandhöhe, Max. zulässig hier: 6,0 m
- ROK = max. + 0,3 m Zulässige maximale Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, hier: + 0,3 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
- △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung, zwingend
- Firstrichtung, wahlweise
- E = 2WE Max. zulässige Anzahl Wohneinheiten, hier: pro Einzelhaus zwei
- Verkehrsflächen**
- Privatweg
- GA Abgrenzung für Garage / Carport
- Grünflächen**
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Sonstige Festsetzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht siehe Planzeichnung
- Baubeschränkungszone
- Örtliche Bauvorschriften**
- SD Zulässige Dachformen hier: Satteldach
- DN= 19-30° Zulässige Dachneigung hier: 19-30 Grad
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Grundstücksgrenze, Vorschlag
- 30 Parzellenummer mit Flächengröße
- 3,00 Bemassung
- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- 602 Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- w Wasserleitung, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude
- Wendehammer, Planung
- Höhenlinie
- Elektroleitung, Bestand
- Telefonleitung, Bestand
- Wasserleitung, Bestand
- Kanal, Planung

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in der Sitzung vom 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Ried - Ost" gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 23.04.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 30.06.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 30.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.07.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Ried - Ost" gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

....., den

(Marktgemeinde Sulzberg)

..... (Siegel)

(1. Bürgermeister Gerhard Frey)

....., den

(Marktgemeinde Sulzberg)

..... (Siegel)

(1. Bürgermeister Gerhard Frey)

....., den

(Marktgemeinde Sulzberg)

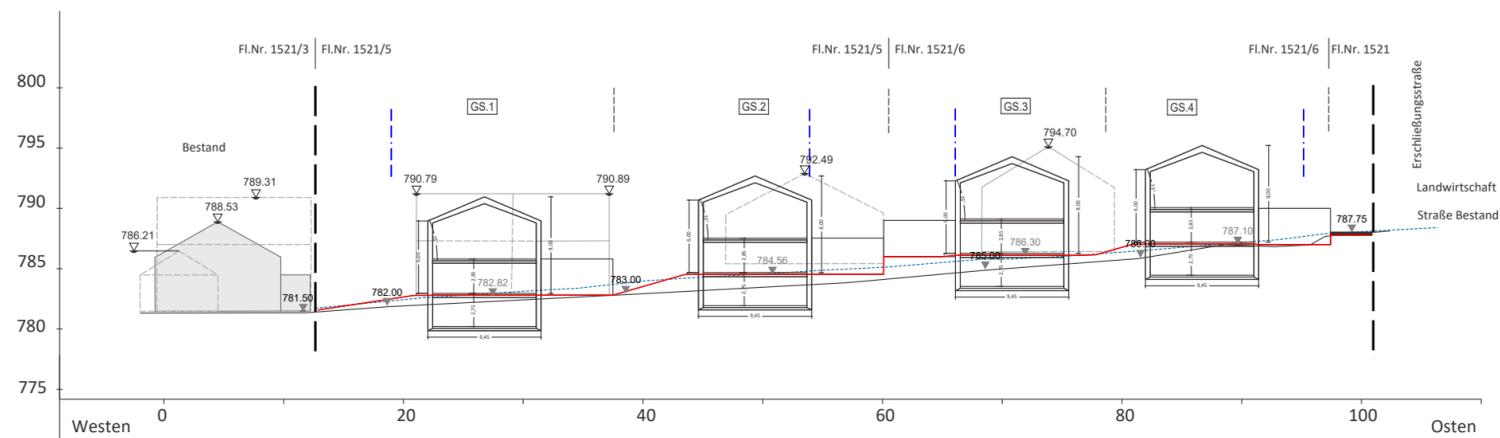
..... (Siegel)

(1. Bürgermeister Gerhard Frey)

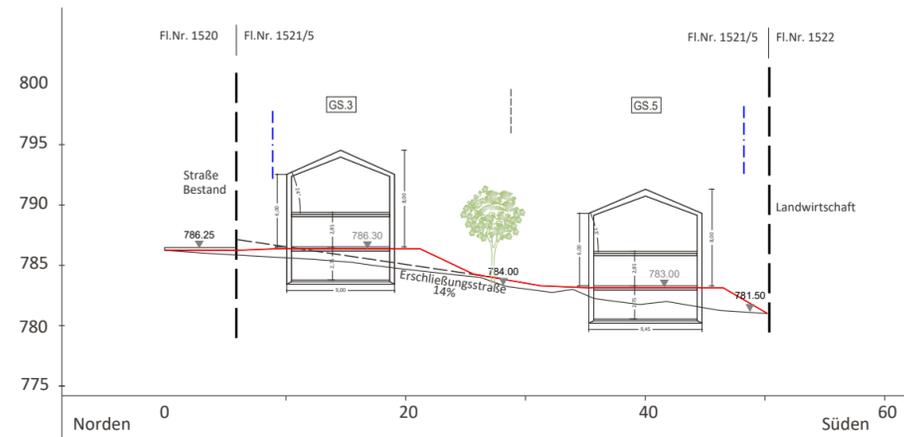


Projekt / Bauvorhaben: Bebauungsplan mit Grünordnung "Ried - Ost"	
Planbezeichnung: Zeichnerischer Teil	Stand: 29.07.2021
Auftraggeber / Bauherr: Markt Sulzberg Rathausplatz 4 87477 Sulzberg	Maßstab: 1:1.000
Projekt Nr.: 6373	Urheberrechtlich geschützt! © 2021 LARS consult GmbH E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de
Bearbeiter/in: XX/XX	
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20 Döllgaststraße 12 D - 86199 Augsburg Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20	
Koordinatensystem: ETRS89-UTM-32N	Blattgröße: 0,76m x 0,39m = 0,30 m ²
Dateipfad: L:\6373_...Nr 1521-5\01-Bebauungsplan\04-CAD\03-Planfassung\210729_6373_BP_zeichnen.Teil.dwg	

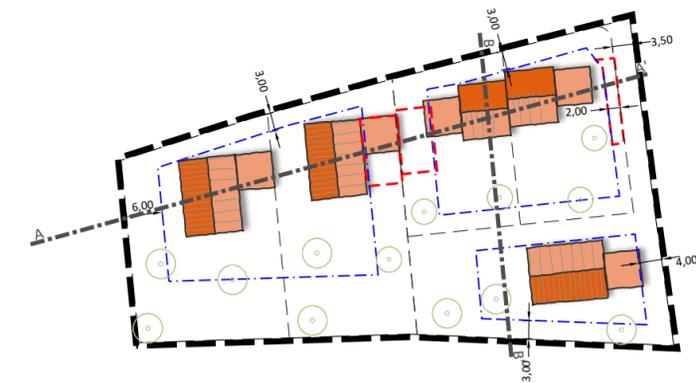
Schnitt A-A': 29.07.2021



Schnitt B-B': Entwurf vom 29.07.2021



Übersichtsplan Schnittlinien M 1:1.000



Projekt / Bauvorhaben:
**Bebauungsplan mit Grünordnung
 "Ried- Ost"**

Planbezeichnung:
Schnitt V1 EFH

Stand:
29.07.2021

Auftraggeber / Bauherr:
**Markt Sulzberg
 Rathausplatz 4
 87477 Sulzberg**

Maßstab:
1:500

Projekt Nr.: 6373
 Bearbeiter/in: XX/XX



LARS consult Gesellschaft für Planung und
 Projektentwicklung mbH
 Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen
 Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20
 Döllgaststraße 12 D - 86199 Augsburg
 Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!
 © 2021 LARS consult GmbH
 E-Mail: info@lars-consult.de
 Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89.UTM-32N

Plot erstellt am: 12.07.2021

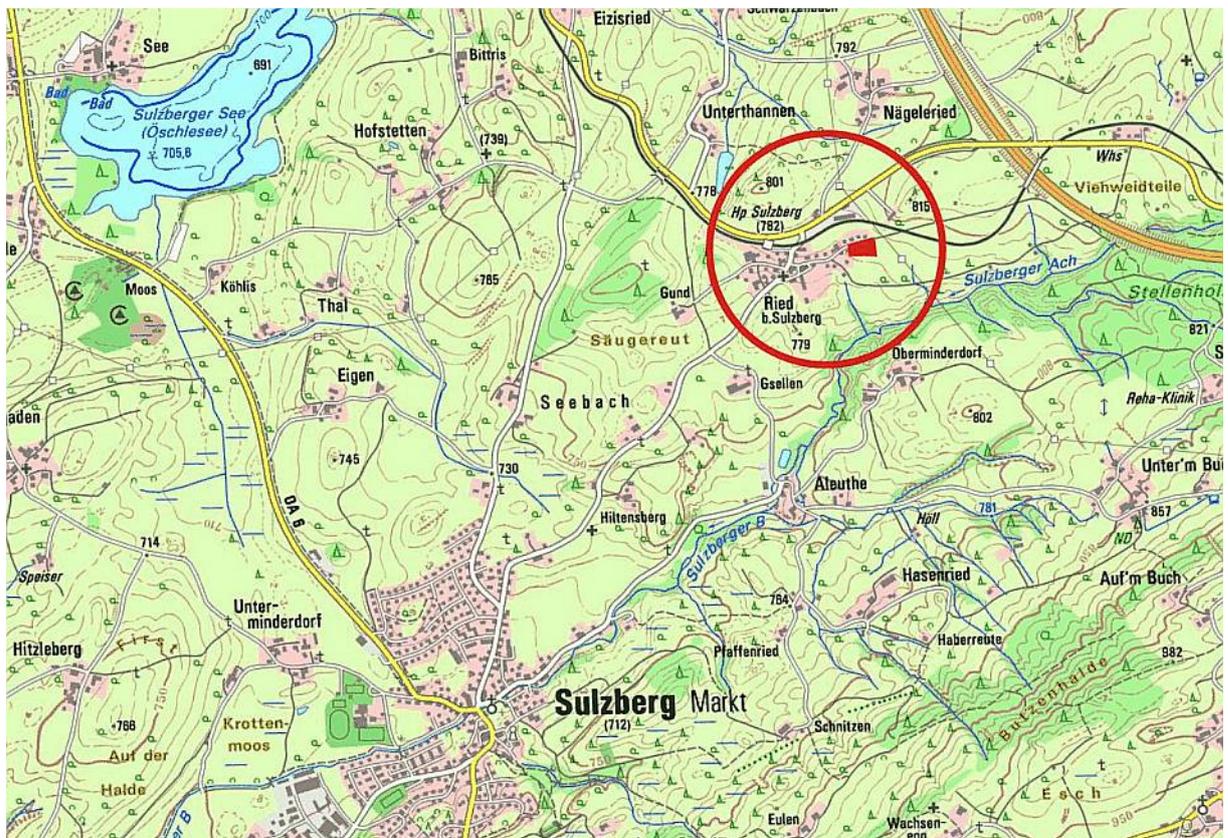
Blattgröße: 0.50m x 0.33m = 0.17 m2

Dateipfad: L:\6373 ..-Nr 1521-5\01-Bebauungsplan\04-CAD\03-Planfassung\210729_6373_BP_zeichn.Teil.dwg

Markt Sulzberg

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ried - Ost" gemäß. § 13 b BauGB

Stand: 29.07.2021



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ried - Ost" gemäß. § 13 b BauGB
Stand: 29.07.2021

AUFTRAGGEBER

Markt Sulzberg
Rathausplatz 4
87477 Sulzberg

Telefon: 08376 9201-22

Telefax: 08376 9201-40

E-Mail: info@sulzberg.de

Web: www.sulzberg.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Gerhard Frey

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 29.07.2021

Milena Mulack
M.Eng. Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	5
Satzung	7
1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
1.3 Bauweise und Baugrenzen	9
1.4 Verkehrsflächen	10
1.5 Grünflächen, Grünordnung	11
1.6 Sonstige Festsetzungen	12
2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	13
2.1 Dachgestaltung	13
2.2 Weitere Festsetzungen	15
3 Kennzeichnung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	16
3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	16
3.2 Pflanzempfehlung	17
3.3 Sonstige Hinweise	19
Begründung	23
1 Planungsanlass	23
2 Übergeordnete Vorgaben	23
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	23
2.2 Regionalplan Allgäu	25
2.3 Flächennutzungsplan	26
3 Plangebiet	27
3.1 Übergeordnete Vorgaben	27
3.2 Erschließung	30
3.3 Sonstiges	31
4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen	34
4.1 Städtebauliche Ziele	34
4.2 Grünordnerische Ziele	35
5 Festsetzungskonzept	36

5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung	37
5.3	Höhenlage der Gebäude	37
5.4	Kubaturen	38
5.5	Stellplätze und Stauraum von Garagen	40
5.6	Werbeanlagen, Einfriedungen	41
6	Grünordnung	41
6.1	Bepflanzung	41
6.2	Versickerung und Umgang mit Niederschlags-/Quellwasser	42
7	Naturschutzfachliche Belange	43
8	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	47
8.1	Verkehrsflächen	47
9	Flächenkennzahlen	49
ANHANG		50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP	26
Abbildung 2: Blick von Südosten Bestandsbebauung	27
Abbildung 3: Blick von Südwesten Bestandsbebauung	27
Abbildung 4: Lage im Raum	28
Abbildung 5: Blick von Nordosten	29
Abbildung 6: Blick von Westen	29
Abbildung 7: Ausgangssituation Erschließung (Luftbild)	30
Abbildung 8: Ausgangssituation Erschließung (DFK)	30
Abbildung 9: Blick von Osten vorhandene Erschließung	30
Abbildung 10: Blick von Südwesten vorhandene Erschließung	30
Abbildung 11: Legehennenstall mit Auslauf im Süden des Plangebiets	31
Abbildung 12: Blick aus Westen zu den Bahnübergängen	31
Abbildung 13: Blick von Norden	32
Abbildung 14: Blick von Osten	32
Abbildung 15: 380-kV-Höchstspannungsleitung Vöhringen-Füssen mit Schutzstreifen (Amprion)	33
Abbildung 16: Variante 1 Einfamilienhäuser	35
Abbildung 17: Variante 2 Doppelhaus	35

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenkennzahlen	49
------------------------------	----

PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Markt Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat Markt Sulzberg die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ried – Ost“ in öffentlicher Sitzung am 02.12.2019 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,37 ha und liegt auf den Flurnummern 1521/5 und Flur-Nr. 1521/6 sowie der Teilfläche von Flur-Nr. 1521 von der Gemarkung Sulzberg Ried.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ried – Ost“ besteht aus der Satzung vom 29.07.2021 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 29.07.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 29.07.2021 beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ried – Ost“ gemäß §13b BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. 1 bis 52), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 29.07.2021 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 29.07.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Sulzberg, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Gerhard Frey

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Ried - Ost" gem. § 13b BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus von Markt Sulzberg zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Sulzberg, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Gerhard Frey

SATZUNG



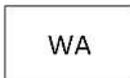
Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ried – Ost“.
(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

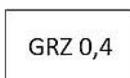
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
- sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Belag, kann die max. zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO, um weitere 50% bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

WH=
max. 6,0 m

maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 6,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

FH =
max. 8,0 m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 8,0 m

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

ROK =
max. + 0,3m

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude als Höchstmaß, gemessen ab Höhenbezugspunkt

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die ROK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf bis max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. Bezugsfläche ist die dem jeweiligen Grundstück zugeordnete Erschließungsstraße.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier + 0,30 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

**ROK= 783.00
ü. NN**

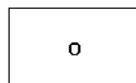
**Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude
als Höchstmaß**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 783.00 m ü. NN

Der Höhenbezugspunkt wird für die jeweilige Bauparzellen festgesetzt.
Der festgesetzte Höhenbezugspunkt (hier 783,00 ü. NN) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

1.3 Bauweise und Baugrenzen



offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



nur Einzelhäuser zulässig (E)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

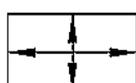
- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenalagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Firstrichtung für das Hauptgebäude, zwingend

Verdrehungen um bis zu zehn Grad beidseitig zulässig.



Firstrichtung für das Hauptgebäude, wahlweise

Verdrehungen um bis zu zehn Grad beidseitig zulässig.

E = 2WE

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: zwei Wohneinheiten

E= pro Einzelhaus

D= pro Doppelhaushälfte

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten darf nicht überschritten werden.

Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 50,00 m³ und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung.

gem. § 6 BayBO

§ 6 Abs. 9 Satz 1 Nr.1 BayBO wird dahingehend modifiziert, dass Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,00 m zulässig sind. Der Bezugspunkt ist dabei nicht das natürliche Gelände, sondern die in dem Bereich festgesetzte maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK).

1.4 Verkehrsflächen



Privatweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befahrbarer, befestigter Art (z. B. Schwarzdecke, Pflasterfläche etc.).

Die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstück erfolgt über einen mind. 3,5 m breiten Privatweg. Die Errichtung, der Unterhalt, sowie die Schneeräumpflicht usw., obliegen den Eigentümern des Grundstückes. Der Eigentümerweg muss für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, etc.) stets zugänglich sein.

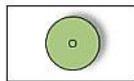


Abgrenzung der Flächen für Garagen/Carports

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Vor den Garagen/Carports ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Baumpflanzung in Privatgrundstücken, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste (Kap. 4.2) zu pflanzen.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.) Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Private Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Privatgärten sind extensiv, standortgerecht und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten über 2 m² sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

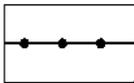
Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens Freileitung

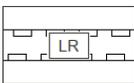
Im Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO



Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Freifläche beidseitig der hier verlaufenden Wasserleitung der Marktgemeinde Sulzberg die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von 2,0 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).



Baubeschränkungszone Freileitung

Im Bereich der Baubeschränkungszone 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Vöhringen - Füssen (Westtirol), Bl. 4543 (Maste 217 bis 218) ist eine Bebauung nur zulässig, wenn:

- Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Garagen oder Carports mit einer Bauhöhe von maximal 3,50 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 791,0 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 794,5 m über NHN).
- die Nebenanlagen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer (und Dachterrassen) oder Wintergärten sind nicht zulässig.

Schallschutz

Im Geltungsbereich ist unter Einberechnung der Autobahn A 7 und der Staatsstraße St2520 an den Ost- und Nordfassaden nachts um bis zu 3 dB(A) zu erwarten.

An den Ost- und Nordfassaden sind für Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Schallschutzfensterklasse 2 einzubauen.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachformen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach (SD), Hauptgebäude

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD) zulässig.

Für Garagen/Carports sind ausschließlich flach geneigte Satteldächer bis 10° Dachneigung oder begrünte Flachdächer zulässig.

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und freistehende Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen (flach geneigtes Pultdach oder Flachdach) und abweichende Firstrichtungen aufweisen.

DN=
19-30°

Zulässige Dachneigung; des Hauptdaches

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mindest- und Höchstneigung in Grad

hier: 19 – 30°

Flach geneigte Satteldächer oder Flachdächer der Garagen/Carports sind mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachüberstände

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit min. 0,50 m auszuführen.

Dacheindeckung

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten, ziegelroten oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung

- Glas

Flachdächer auf Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen.

**Wiederkehre
und Zwerchgie-
bel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkante der Dachlänge mit Dachüberstand)
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 1,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

**Dachaufbauten /
Dachgauben**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung des Hauptgebäudes > 26 °
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppgaube
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 3,00 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,50 m.
- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
- Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach

Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Weitere Festsetzungen

Solarthermie und Photovoltaikanlagen	<p>gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.</p>
Stellplätze	<p>gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO</p> <p>Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen</p>
Einfriedungen	<p>gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.</p> <p>Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Erschließung mit 0,50 m Abstand von dieser zu errichten.</p> <p>Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind nicht zulässig.</p>
Stützmauern	<p>gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.</p>
Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Die Freilegung der Untergeschosse der Gebäude auf der hangabgewandten Seite ist nicht zulässig. Die Freilegung der Untergeschosse der Gebäude auf der hangzugewandten Seite ist nur bis zum natürlichen Gelände zulässig. Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten ROK zulässig. Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke an das natürliche Gelände anzugleichen.</p>
Werbeanlagen	<p>Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig.</p>

**Niederschlags-
wasserbeseiti-
gung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Der Untergrund aus Geschiebemergel und Fels ist aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$, nicht für Versickerungszwecke geeignet.

Je angefangene 100m^2 versiegelter Fläche (befestigte Flächen und Dachflächen) ist ein Rückhalteraum von mind. $1,0 \text{ m}^3$ vorzuhalten.

Das anfallende, überschüssige Niederschlagswasser kann gedrosselt in das geplante Kanalsystem (Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden. Der Spitzenabfluss von $0,15 \text{ l/s}$ je 100m^2 ins öffentliche RW-Netz darf nicht überschritten werden.

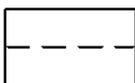
Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal sind vorzunehmen.

**Quellwasserbe-
seitigung**

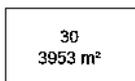
Die Ableitung des Quellwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Das Quellwasser kann in den geplanten Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

3 Kennzeichnung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

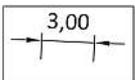
3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße
(Vorschlag)



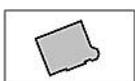
Bemaßung



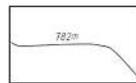
Flurgrenze, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer, Bestand
(Nachrichtliche Darstellung)



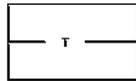
Bestandsgebäude



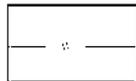
Höhenlinie



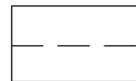
Elektroleitung, Bestand



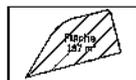
Telefonleitung



Wasserleitung, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Kanal, Planung



Wendehammer, Planung
(außerhalb des Geltungsbereichs)

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Privatgärten sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grundstücksflächen Gehölze aus der Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter -Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula

Bäume II. Ordnung

Blumen Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavalleyi
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweigriffliher Rotdorn	Crataegus laevigata

Sträucher:

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende, kleinkronige Laubbäume auf Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau LWG) gewählt. Der Fokus liegt auf Arten, welche für kühle und frische sowie für warme und trockne Standorte geeignet sind.

Obstbaumhochstämme:

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Die Auswahl der Gehölze und Sträucher erfolgt anhand der Ergebnisse des „LEADER Projektes“ des Projektträgers Westallgäu - Bayerischer Bodensee Fördergesellschaft mbH (wbF), für den Landkreis Oberallgäu.

Folgende Arten sind zulässig:

Äpfel:

Doppelter Prinzenapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Horneburger Pfannkuchenapfel
Maunzenapfel
Pfaffenhofer Schmelzling

Schöner aus Herrnhut
Schöner aus Wiltshire

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Apfelsorten, welche sich für eine raue Witterung und höhere Lagen eignen.

Birnen:

Doppelte Philippsbirne
Köstliche aus Charneu
Prinzessin Marianne
Ulmer Butterbirne

Es handelt sich hierbei um heimische, standortgerechte Birnensorten, welche sich für eine raue Witterung und höhere Lagen eignen.

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Sunburst

Steinobst stellt kein Wirt des Feuerbranderregers dar, demnach ist die Anpflanzung von u.a. Kirschbaumhochstämmen grundsätzlich zulässig.

3.3 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nicht zulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis

erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 - herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Ergänzende Hinweise

Aufgrund des nach Norden und Osten ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Bei Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu beachten.

Zur Durchführung eines Bodengutachtens wird aufgrund eines Brunnens mit aktivem Austritt von Quellwasser im südlichen Bereich von Fl. Nr. 1521/6 vor Baubeginn dringend geraten.

Schutzstreifen der Freileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vor dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Telekommunikationsanlagen

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche, kann den Bestand und Betrieb der betroffenen Telekommunikationsanlagen (Kupferkabel) durch Baumaßnahmen, nicht abschließend gewährleisten. Bei entsprechenden Baumaßnahmen, welche diese Anlagen berühren sollten, werden diese in Absprache mit der Deutsche Telekom Technik GmbH entsprechend gesichert, verändert oder verlegt. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Telekommunikationsanlagen soll gesichert werden.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen,

sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Legehennenställen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Emissionen / Immissionen

Von den im Nordosten des Baugebiets liegenden Gleise sind Lärmemissionen sowie Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. zu erwarten. Von der das Plangebiet am nordöstlichen Rand schneidenden Freileitung, ist von elektromagnetischen Emissionen auszugehen. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

Artenschutz

Es wurden die naturschutzfachlichen Belange untersucht. Die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erscheinen nicht erheblich.

Dennoch sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbote). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Dem Bauherrn wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren

Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Sulzberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Marktgemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Markt Sulzberg plant im Ortsteil Ried (östlicher Bereich) auf der Gemarkung Sulzberg ein allgemeines Wohngebiet (WA). Das Plangebiet wird im Norden durch die Ortsstraße Ried (Fl. Nr. 1520) und teilweise den öffentlichen Feld- und Waldweg Sulzbrunn (Fl. Nr. 1520), im Osten durch das Grundstück Fl. Nr. 1521, im Westen durch das bereits bebaute Grundstück Fl. Nr. 1512/3 sowie im Süden durch das Grundstück Fl. Nr. 1522 begrenzt. Durch die Neuausweisung eines Wohngebiets soll das bestehende Wohnbaugebiet zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes erweitert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Die Voraussetzungen sind mit der Lage des an den unmittelbar anschließenden, bebauten Ortsteil sowie der Grundfläche des Geltungsbereichs nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 mit weniger als 10.000 m² gegeben.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Der Markt Sulzberg ist gemäß des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zuzuordnen. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum (...) nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (LEP 2.2.5). Im Norden angrenzend folgt der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das 7 km entfernte Oberzentrum Kempten.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Eines der übergeordneten Leitziele des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2013) ist die **Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen**. „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden“ (LEP, 1.1.1).

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Die Ausweisung von Wohngebietsflächen im Markt Sulzberg fördert die Siedlungsstruktur des Ortes. Weiterhin ist durch die Nähe zum Oberzentrum Kempten die Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen ausreichend gewährleistet. Die Ausweisung entspricht den o.g. Zielen und Grundsätzen für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes.

3.1 Flächen sparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Für die Region Allgäu und den Landkreis Oberallgäu gibt das Bayerische Landesamt für Statistik bis in das Jahr 2034 zunehmende Bevölkerungszahlen (vorwiegend wanderungsbedingter Zuwachs) an. Für den Markt Sulzberg werden weiterhin wachsende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Ort liegt somit in einer wachsenden Region und profitiert von diesem Bevölkerungszuwachs.¹

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die von Norden und Westen bereits von Wohnbauflächen und durch die Bahnlinie Kempten – Pfronten begrenzt ist. Eine Bebauung in diesem Bereich schließt an die bestehende Bebauung an und rundet den Ortsrand ab.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik 2016: Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für den Markt berg bis 2028, München <https://www.statistik.bayern.de/statistik/Markt_Gemeinden/09780140.pdf>

Anspruch genommen werden.

Die Flächen eignen sich auf Grund der Hanglage und des Zuschnittes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Erschließung des Wohngebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden.

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird der Markt Sulzberg dem Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Sulzberg liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Kempten und liegt am Scheitelpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Zum einen verläuft östlich die Entwicklungsachse Kempten – Füssen (entlang der BAB 7) und westlich die Achse Kempten in Richtung Immenstadt/Sonthofen (entlang der B 19). Westlich grenzt das Unterzentrum Waltenhofen und nördlich das Kleinzentrum Durach am Marktgebiet Sulzberg an. Im Markt Sulzberg liegt im Bereich der Iller das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und –Rückhalt H6. Dieses steht allerdings nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Westlich des Ortes Sulzberg verläuft entlang der Iller das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Illerschluft“. Die Auen des Illertals stellen eine wichtige, über weite Strecken durchgehende Biotopstruktur zwischen den Alpen und dem Donaoraum dar. Südlich und östlich schließt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Rottachberges und die Umgebung des Rottachsees an. Der nördlich vom Markt Sulzberg gelegene Öschle See und dessen unmittelbare Umgebung ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Siedlungsstruktur

- (Z) Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Landwirtschaft

- (G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Auf Grund der Lage der Flächen innerhalb von Siedlungsstrukturen und dem Nutzungskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Wohnen, wird diese Fläche anderen Flächen z.B. am Ortsrand vorgezogen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan von Markt Sulzberg in der Fassung vom 15.12.2000 stellt für das Plangebiet Wohnflächen dar. Die erforderliche Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der übereinstimmenden Ziele der Planung mit denen des Flächennutzungsplans gegeben. Durch die Ableitung des im vorbereitenden FNP dargestellten Wohnbauflächen (W) zum allgemeinen Wohngebiet (WA), ist diese Art der Nutzung im verbindlichen Bebauungsplan zulässig.

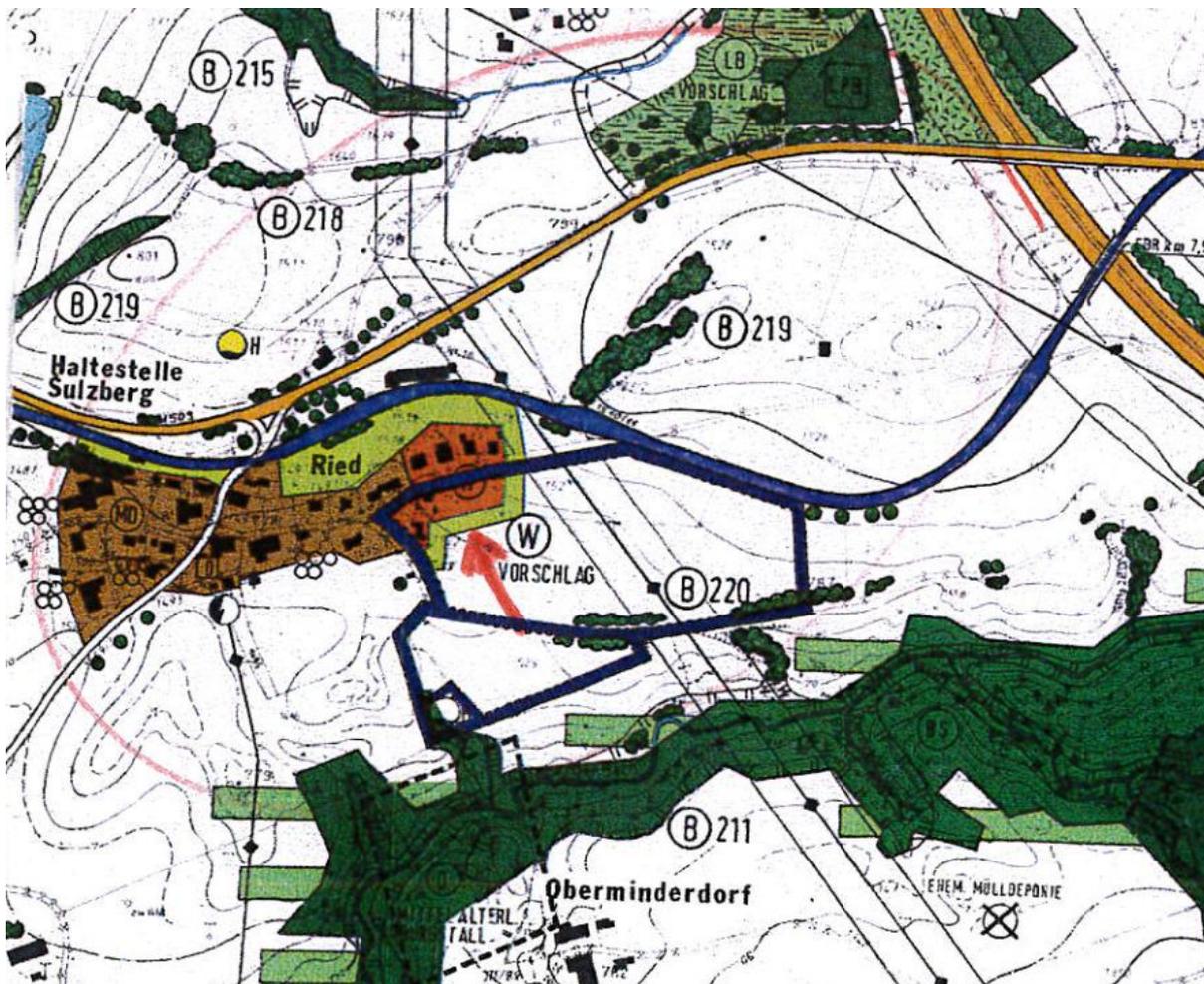


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP

3 Plangebiet

3.1 Übergeordnete Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ried – Ost“ liegt östlich von Sulzberg im Ortsteil Ried. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha und beinhaltet die Flurnummern 1512/5 und 1512/6 sowie die Flurnummer 1521 (Teilfläche).



Abbildung 2: Blick von Südosten Bestandsbebauung



Abbildung 3: Blick von Südwesten Bestandsbebauung

Im Norden verläuft die Ortsstraße Ried Fl. Nr. 1520. Im Süden des Geltungsbereichs grenzt das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 1522 an. Südlich davon liegt ein Wirtschaftsweg sowie ein Legehennenstall mit einer Zulassung von 6.000 Hennen. Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Weiter südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls ein Legehennenstall mit einer zulässigen Haltung von 4.000 Hennen. Nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung, gefolgt von Grünland und den Gleisen der Bahnlinie Kempten – Pfronten, welche von Norden nach Osten die Wohnbebauung rahmt. Im Osten des Geltungsbereichs liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die an den Bahngleisen endet.

Von Norden nach Südosten verläuft über der nordöstlichen Ecke des Fl. Nr. 1516 eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Vöhringen – Füssen (Westtirol). Die Topographie im Plangebiet fällt stark von Norden nach Süden ab. Gegenwärtig werden die überplanten Flächen landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Östlich des Plangebiets setzen sich diese Flächen fort. Diese enden an der von Norden nach Südosten verlaufenden A 7.

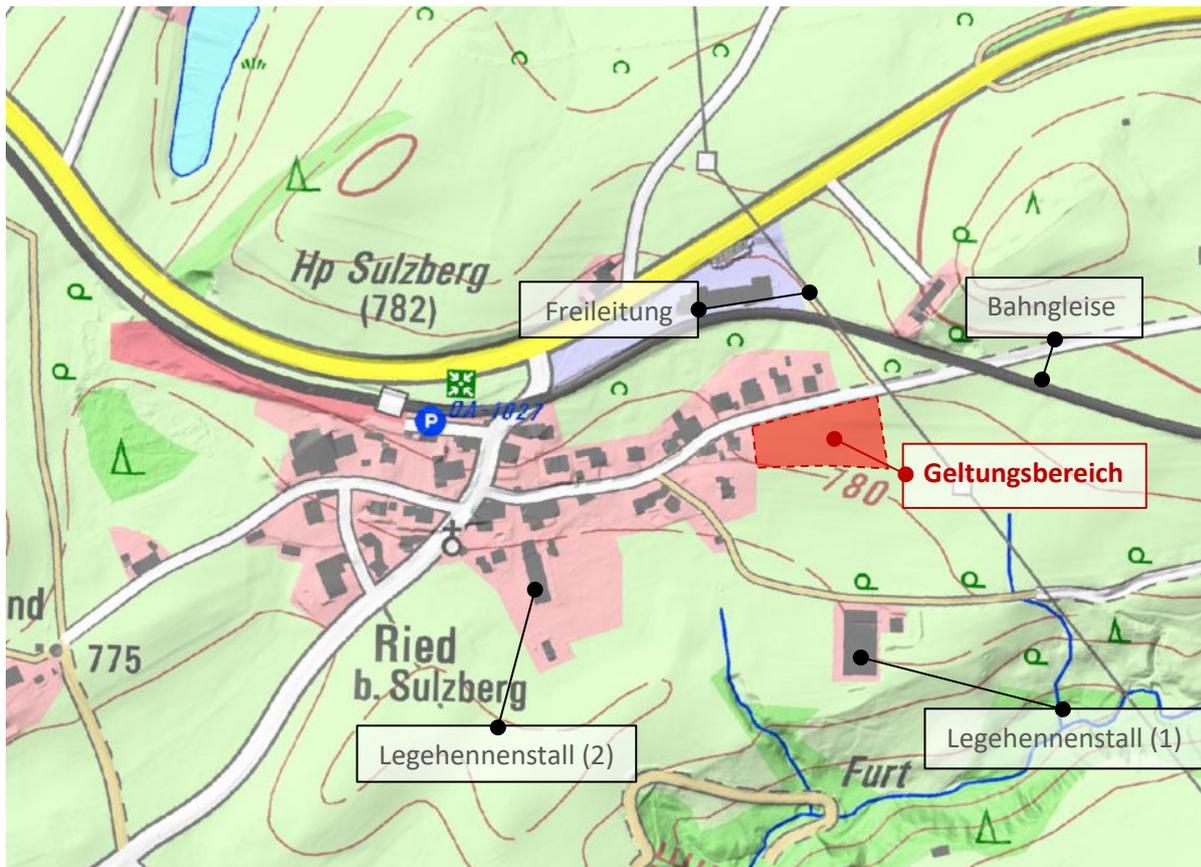


Abbildung 4: Lage im Raum

Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt im Naturraum Voralpines Moor- und Hügelland (D66). Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit der Iller-Vorberge (035).² Der Geltungsbereich befindet sich nach der geologischen Raumgliederung in der Iller-Lech-Jungmoränenregion.³ Landschaftlich wird dem Geltungsbereich der Schwäbisch-bayrischen Jungmoräne und Molassevorberge zugeordnet. Hier herrscht vorwiegend Braunerde und gering verbreitete Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).⁴ Durch den kiesigen Untergrund weisen die Böden durch die Filter- und Pufferfunktion eine gute Wasserdurchlässigkeit auf.

Der Geltungsbereich liegt auf einer mittleren Höhenlage von ca. 723 m ü. NHN im Osten des OT Sulzberg – Ried und fällt von Norden nach Süden ab.

Nachdem sich der Untergrund grundsätzlich gut für eine Bebauung eignet und in den unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen keine Schwierigkeiten bzgl. Gründung, Staunässe etc. bekannt sind, wurde auf die Erstellung eines Baugrundgutachtens verzichtet.

² Bayrisches Landesamt für Umwelt LFU Bayern, URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>, aufgerufen am 30.09.2020

³ Bayrisches Landesamt für Umwelt LFU Bayern, UmweltAtlas, Geologie. URL: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de, aufgerufen am 30.09.2020

⁴ umweltatlas.bayern.de



Abbildung 5: Blick von Nordosten



Abbildung 6: Blick von Westen

Überschwemmung/Hochwasser

Der Bereich liegt nicht innerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen. Zudem kommen weder im Plangebiet selbst noch in seiner Umgebung Still- oder Fließgewässer vor.

Hochwassergefahr besteht für den gegenständlichen Geltungsbereich somit nicht. Da es sich um Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen handelt, sind hinsichtlich sonstiger geologischer bzw. geomorphologischer Belange keine Risiken/Naturgefahren bekannt.

Hangabfluss

Aufgrund des nach Norden und Osten ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Durch versiegelte Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss, insbesondere bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen zu rechnen. Dies ist insbesondere bei notwendigen Hanganschnitten zu beachten und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es wird daher empfohlen, sowohl nicht unterkellerte Gebäude als auch unterkellerte Gebäude nach den Richtlinien der DIN 4095 in Verbindung mit einer Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 abzudichten und zu entwässern. Sofern keine Baugrundentwässerung zulässig sein sollte, sind die erdberührenden Bauteile nach den Richtlinien der DIN 18195 Teil 6 bzw. nach der „WU-Richtlinie“ (Prinzip „Weiße Wanne“) abzudichten.

Versickerung/Durchlässigkeit

Zur Prüfung der Untergrund-Durchlässigkeit wurde am 31.08.2020 ein Sickerversuch im Probeschurf mit chemischer Analyse auf den Fl. Nrn. 1521/5 und 1521/6 durchgeführt. Hierbei wurde eine Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-8}$ m/s angesetzt.

Der Untergrund ist somit sehr gering durchlässig (Obergrenze zur möglichen Versickerung nach DWA-A 138 bei mind. $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s), sodass die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist.

Generell wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine detaillierte Erkundung des Baugrundes empfohlen, welches Aufschluss über die Tragfähigkeit und Wasserführung bzw. -durchlässigkeit der Bodenschichten gibt.

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die nördlich angrenzende Ortsstraße Ried (Fl. Nr. 1520) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.



Abbildung 7: Ausgangssituation Erschließung (Luftbild)



Abbildung 8: Ausgangssituation Erschließung (DFK)

Aufgrund der vorhandenen Anschlüsse an das innere und übergeordnete Straßennetz ist die Erschließung weitestgehend vorgegeben. Es bleiben wenig alternative Erschließungsmöglichkeiten. Es wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Erschließung möglichst flächensparend und effizient ist. Doppelerschließungen sollen dabei vermieden werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke (GS 1, GS 2, GS 3, GS 4) ist aufgrund des direkten Anschlusses an die nördlich verlaufende Ortsstraße Ried (Fl. Nr. 1520) gesichert. Das im südlichen Bereich liegende Baugrundstück (GS5) wird über einen Privatweg erschlossen.



Abbildung 9: Blick von Osten vorhandene Erschließung



Abbildung 10: Blick von Südwesten vorhandene Erschließung

3.3 Sonstiges

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

Altlastflächen

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz), Biotope, Naturdenkmäler o.ä.

Emissionen

Legehennenstall

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich in etwa 150 m Entfernung ein Legehennenstall für 6000 Tiere. Laut Stellungnahme des LRA Oberallgäu werden „Durch die Legehennenställe [...] im Plangebiet Geruchstundenhäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden überschritten. Bei Wohngebieten zum Außenbereich angrenzend werden die als vertretbar erachteten Geruchstundenhäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden unterschritten. Auch an den bereits bestehenden Wohngebäuden im benachbarten Wohngebiet westlich und nördlich ist mit vergleichbaren Geruchsmissionen zu rechnen.“ (vgl. Stellungnahme LRA Oberallgäu, 2020).

Bahnlinie

„Die Bahnlinie ist über 50 m vom Plangebiet entfernt. Bei diesem Abstand ist durch die Bahnlinie mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen. Beim vorliegenden Abstand des Plangebiets zur Bahnlinie ist mit keinen relevanten Erschütterungsmissionen zu rechnen“. (vgl. Stellungnahme LRA Oberallgäu, 2020).



Abbildung 11: Legehennenstall mit Auslauf im Süden des Plangebiets



Abbildung 12: Blick aus Westen zu den Bahnübergängen

Autobahn/ Staatsstraße

In ca. 590 m Entfernung nordöstlich zum Plangebiet befindet sich die A7 und nördlich in ca. 155 m Entfernung die Staatsstraße St2520. Um eine Überschreitung der Orientierungswerte des Schallschutzes zu vermeiden wird das Anbringen von Schallschutzfenstern der Schallschutzfensterklasse 2 an der Ost- und Nordfassade der geplanten Gebäude festgesetzt.

Freileitung

Das Gutachten der Amprion GmbH legt dar, dass „aufgrund der Schirmwirkung der von Gebäudematerialien innerhalb von Gebäuden praktisch kein von Freileitungen hervorgerufenen elektrisches Feld nachweisbar“ sei. Hierbei liegen im Plangebiet die „ermittelten Werte unter der in der 26. BImSchV vorgegebenen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder in Bereichen die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgewiesen sind.“

Der Einsatz von Geräten (z.B. Aufstellen eines Baukrans) im Bereich der Leitung ist nur eingeschränkt möglich.



Abbildung 13: Blick von Norden



Abbildung 14: Blick von Osten

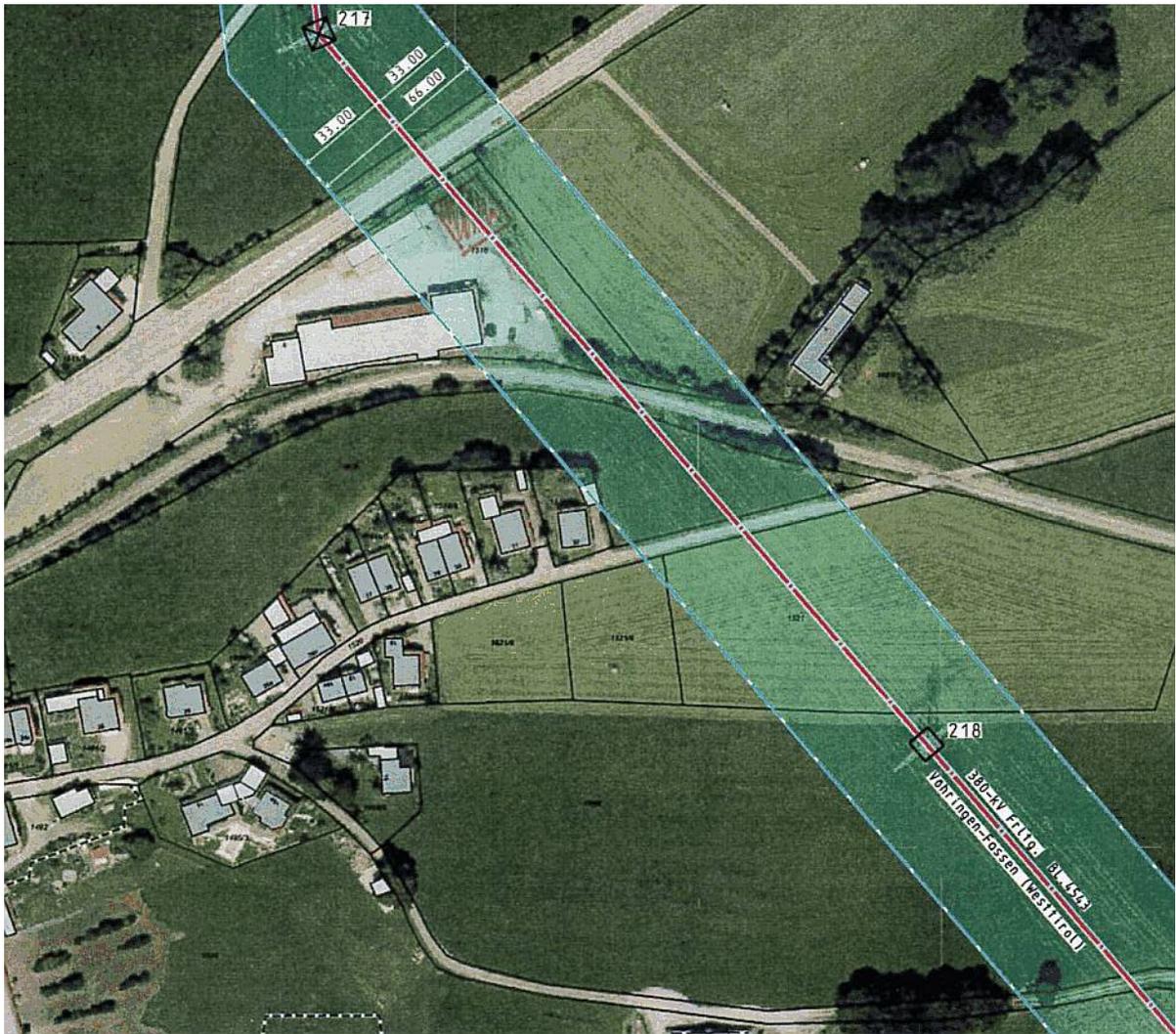


Abbildung 15: 380-kV-Höchstspannungsleitung Vöhringen-Füssen mit Schutzstreifen (Amprion)

4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

Nachfolgend werden die angestrebten städtebaulichen und grünordnerischen Ziele dargestellt.

4.1 Städtebauliche Ziele

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung im Norden und Westen sowie landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet von dort und von der Ortsstraße Ried (Fl. Nr. 1520) aus gut einsehbar. Die Lage des Geltungsbereichs wird durch den freien Blick auf die Landschaft mit Alpenpanorama zusätzlich aufgewertet.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Homogene Ortseingangs- und Randsituation
- » Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) zur freien Landschaft
- » Berücksichtigung der nördlichen Bestandsgebäude

Vorrangig sollen geeignete Flächen bereitgestellt werden, um hier eine bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zu schaffen. Gemäß der räumlichen und strukturellen Ausgangslage in Ried bei Sulzberg soll diese Bebauung einen dörflichen und kleinteiligen Charakter haben. Angestrebt und gewünscht ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus. Die bauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude und des Siedlungsgefüges soll der gewachsenen regionaltypischen Bauweise entsprechen.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel, ist die bestmögliche Integration in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Landschaft geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung sowie den landwirtschaftlichen Flächen soll hierbei möglichst fließend sein. Ergänzend wird angestrebt, dass das innere Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes einen möglichst ruhigen und homogenen Charakter erhalten soll. Die Festsetzungen entlang des bestehenden Straßenraums und entlang der inneren Erschließung sollen daher aufeinander abgestimmt werden.

Die innere Gliederung des Gebiets erfolgt durch die vertikale Teilung des Geltungsbereichs zur Bestandsstraße Ortsstraße Ried von Nord nach Süd entlang der Flurgrenzen von den Fl. Nrn. 1512/5 und 1512/6. Auf Fl. Nr. 1512/5 entstehen zwei Baufelder. Flurstück Nr. 1512/6 wird durch eine horizontale Teilung von West nach Ost geteilt. Das nördlich an die Ortsstraße Ried angrenzende Grundstück wird nochmals vertikal geteilt um zwei kleinflächigere Grundstücke zu erhalten.

Die vertikale Gliederung in die 3-reihige Bauparzellierung erfolgt in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus ermöglicht eine lockere Bebauung am Ortsrand von Sulzberg Ried. Insgesamt entstehen 5 Bauplätze.

Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass eine qualitative hochwertige, effiziente und zeitgemäße Wohnraumentwicklung ermöglicht werden kann. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken.



Abbildung 16: Variante 1 Einfamilienhäuser



Abbildung 17: Variante 2 Doppelhaus

4.2 Grünordnerische Ziele

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellen. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- » Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebiets durch die in ihrer Lage variabel zu pflanzende Bäume, je (angefangener) 300 m² Grundstücksfläche
- » Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- » Reduzierung der Flächenversiegelung
- » Vermeidung von Schottergärten und naturnahe Gartengestaltung

Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen sowie die Anlage der Gärten soll möglichst standortgerecht erfolgen.

Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des nördlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

Nicht zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Charakter des Wohnens soll dadurch gestärkt und das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst geringgehalten werden.

Durch die Festsetzungen soll primär der Wohnraumbedarf gedeckt werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass dorftypisches bzw. untergeordnetes Kleingewerbe (z.B. für Neben-/Zuerwerb) oder der Grundversorgung dienende Einrichtungen (z.B. Arzt) bei Bedarf innerhalb des Wohnbaugebietes zulässig sind.

Ein Großteil des Geltungsbereiches soll der Errichtung von Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Sulzberger Familien dienen. Es wurde bei der möglichen Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen werden, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke, Doppelhausbebauung).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich WA1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche der zulässigen Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet entspricht. Diese bildet die notwendige Grundlage um eine funktionale Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise sicherzustellen.

Für die Bereiche WA2 und WA3 wird eine max. GRZ von 0,3 festgesetzt. Hier sind großzügigere Grundstücksflächen vorgesehen, auf denen solche Baukörper möglich sind, die die großen Bestandsgebäude im Norden ergänzen und sich ins Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus darf nach BauNVO § 19 die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht nachteilig zu beeinträchtigt werden.

5.3 Höhenlage der Gebäude

Rohfußbodenoberkante gemessen ab Höhenbezugspunkt

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses des Hauptgebäudes soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen, dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert und gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden.

Daher wird aufgrund des unregelmäßigen Geländeverlaufes die maximale Rohfußbodenoberkante in Bezug zur bestehenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird. Die Straßenräume sollen optisch nicht

von Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken sollen vermieden werden.

Rohfußbodenoberkante als Höchstmaß

Die Höhenfestsetzung des Hauptgebäudes auf dem Hinterliegergrundstück (GS 5) kann aufgrund der Erschließung über den geplanten Privatweg nicht über die Höhenbezugspunkte der bestehenden Erschließungsstraße ermittelt werden.

Der Höhenbezugspunkt wird für die jeweilige Bauparzelle ermittelt und als Höchstmaß festgesetzt. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt (hier 782.50 ü. NN + max. 0.3) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle (GS 5).

5.4 Kubaturen

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Firsthöhe, der Wandhöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wird für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung des Bedarfs, der Grundstücksgrößen und der Topographie einheitlich derselbe Gebäudetyp zugelassen.

Firsthöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (19-30°) wurden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude auf 8,0 m (ab ROK) beschränkt. Die Bebauung fügt sich damit angepasst in die umgebende Bebauung ein und lässt zugleich eine zeitgemäße zweigeschossige und effiziente Bauweise zu. Die Firsthöhen werden durchgängig für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken.

Durch die gewählte Festsetzung soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude ermöglicht werden und zugleich soll durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Beeinträchtigungen der vorhandenen Bestandsbebauungen (Blickbezüge, Verschattungen) werden durch diese Höhenfestsetzung so gering wie möglich gehalten. Die Beeinträchtigung von Sichtbezügen auf die Alpen und die Landschaft ist durch die Neubebauung zu erwarten.

Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt sind, dass eine bis zu zweigeschossiger Bebauung möglich ist. Alle Wandhöhen sind bis zu einer Höhe maximal 6,0 m zu errichten.

Firstrichtung

Das Baugebiet zweigeteilt: innerhalb der einsehbaren und ortsbildprägenden Bereiche entlang des östlichen Ortsrandes werden verbindliche Firstrichtungen (Nord nach Süd) festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das wahrnehmbare städtebauliche Erscheinungsbild von außen homogen wirkt. Ziel ist es, durch die Festsetzung von Satteldächern die homogene Dachlandschaft des Ortsteils Ried zu erhalten und die Dächer der Neubebauung in die Bestandsumgebung zu integrieren.

Bei der Festsetzung der Firstrichtungen wurde neben der städtebaulichen Wirkung auch darauf geachtet, dass die Wohnqualität (Belichtung /Sonneneinstrahlung) sowie die Möglichkeit der energetischen Nutzung (Solar-/Photovoltaikanlagen) gewährleistet ist.

Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind möglich.

Dachgestaltung und Dachformen

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer für die Hauptgebäude zugelassen.

Garagen/ Carports sind mit geneigtem Dach (flach geneigtes Satteldach oder Flachdach) mit einer Dachneigung bis max. 10° zu errichten. Pultdächer sind aufgrund der bestmöglichen Ausnutzung von Sichtbezügen der im Norden liegenden Bestandsbebauung nicht zulässig.

Nachdem das Baugebiet – aufgrund der Lage und der Situierung - von Süden und Osten her gut einsehbar ist wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll. Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll – trotz dieser Regulierungen - ermöglicht werden.

Dachneigungen der Hauptgebäude sind im gesamten Geltungsbereich zwischen 19° bis 30° zulässig. Bei Garagen darf die Dachneigung max. 10° betragen. Dadurch sind sowohl die Belange einer regionaltypischen Bauweise als auch die Anforderungen an eine energetische, zeitgemäße Bauweise gewahrt. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Extensive Begrünung von Flachdächern auf Nebenanlagen und Garagen/ Carports ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen herzustellen.

Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen (incl. Garagen) gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

Für Garagen wird die Abstandsflächenregelung modifiziert, um Grenzgaragen auch bei Grundstücken mit Hanglage in der Praxis zu ermöglichen. Zum einen sind Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,0 m zulässig. Bei abfallendem Gelände wird sehr schnell eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m überschritten, so dass die Errichtung einer Grenzgarage nicht mehr möglich wäre. Die Regelung, dass als Bezugspunkt die in dem Bereich festgesetzte maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) heranzuziehen ist, erfolgt ebenfalls aufgrund der topographischen Lage und ist in der Praxis zudem leichter als die Höhe des natürlichen Geländes zu ermitteln.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen/Carports zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zulässig. Außerhalb des Baufensters sind Nebenanlagen, wenn diese ein Volumen von 50,00 m³ und eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist, zulässig.

Die Flächen zur Errichtung von Garagen außerhalb des Baufensters sind so angelegt, dass Sichtbeziehungen von Bestandsbebauung bestmöglich erhalten werden.

Durch die Ausweisung von Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viele Spielräume bzgl. der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen.

Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass z.B. im Bereich der Ortränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

5.5 Stellplätze und Stauraum von Garagen

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, hiervon ist der Bereich der Bauverbotszone ausgenommen.

Vor Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anzurechnen.

5.6 Werbeanlagen, Einfriedungen

Zur Gewährleistung eines harmonischen und dörflichen Gesamterscheinungsbildes werden Regulierungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung und in untergeordneter Größe und Wirkung zulässig.

Einfriedungen sollten in ihrem Material, Höhe und Art der Ausführung unauffällig bzw. dorfverträglich ausgeführt werden. Sockelmauern sind unzulässig, insbesondere um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Beeinträchtigungen durch Stützmauern sollten insbesondere im einsehbaren, straßenbegleitenden Bereich ebenfalls vermieden werden. Sie sind daher nur da zulässig, wo sie bautechnisch erforderlich sind und in der Höhe begrenzt.

6 Grünordnung

6.1 Bepflanzung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten Flächen
- Bestmöglicher Erhalt bestehender naturnaher Elemente, welche wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen

Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

In den privaten Gärten werden standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dabei ist als Mindestmaß die Pflanzung eines heimischen autochthonen Laubbaumes pro angefangener 300 m² Bauplatzfläche vorgegeben. Die Baumstandorte sind im Detail variabel.

Heimische Baum- und Gehölzsorten sollen durch dieses Pflanzgebot erhalten werden. Darüber hinaus sollen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern (hierfür ausgenommen sind Stützmauern) untersagt.

Die Pflanzung von Thuja- und Scheinzypressen entlang des Straßenraumes unerwünscht, da diese keine standorttypische Gehölze darstellen und eine dorfuntypische Prägung des Straßenraumes zur Folge haben. Ergänzend soll auf den privaten Grünflächen verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünter Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch Baukörper (z.B. Nebengebäude, Garagen) bzw. unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Neben einer Aufwertung des Erscheinungsbildes soll durch diese Maßnahmen die Qualität des Wohnumfeldes erhöht werden.

Private Grünflächen

Die extensive und naturnahe Gestaltung von privaten Gartenflächen dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Durch Festsetzungen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen und Wasserversickerung sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

6.2 Versickerung und Umgang mit Niederschlags-/Quellwasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsgebietes zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der geringen Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-8}$ m/s nachweislich nicht möglich.

Je angefangene 100m² versiegelter Fläche (befestigte Flächen und Dachflächen) ist ein Rückhalte-
raum von mind. 1,0 m³ vorzuhalten. Das anfallende, überschüssige Niederschlagswasser kann gedrosselt in das geplante Kanalsystem (Regenwasserkanal/Trennsystem) eingeleitet werden. Der Spitzenabfluss von 0,15 l/s je 100m² ins öffentliche RW-Netz darf nicht überschritten werden.

Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal sind vorzunehmen.

Aufgrund der Hanglage und der sehr geringen Durchlässigkeit des Untergrundes, sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser zu treffen.

Im Plangebiet ist die Einrichtung eines im südlichen Bereich verlaufenden Niederschlagswasserkanals, geplant (s. Planzeichnung). Dieser soll an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal angeschlossen und das Niederschlagswasser nach Norden abgeleitet werden.

Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage und der Erfahrungswerte hier nicht gegeben.

Es besteht die Möglichkeit das vom Brunnen auf dem Fl. Nr. 1521/6 austretende Quellwasser, über Rigolen auf dem Grundstück und den Anschluss an den geplanten Niederschlagswasserkanal im Süden sukzessiv abzuführen. Die Durchführung eines Bodengutachtens wird dringend empfohlen um die Ableitung des Quellwassers über Rigolen o.ä. auf dem Grundstück dementsprechend zu planen.

Aufgrund möglicher Fehlan schlüsse im Trennsystem ist die Ableitung des Quellwassers in den Schmutzwasserkanal nicht zulässig.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Ried – Ost“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschl ägig geprüft.

Mensch inkl. menschlicher Gesundheit

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Sulzberg-Ried im südlichen und östlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2520 sowie die Bahnlinie Kempten – Pfronten, nordöstlich in etwa 550 m Entfernung die Autobahn A7.

Blickbezüge vom Plangebiet bestehen hauptsächlich in Richtung Süden und Osten, im Norden und Westen wird der Blick durch die Bestandsbebauung und die vorherrschenden topographischen Verhältnisse begrenzt. Im Süden eröffnet sich hinter dem bewaldeten Bachtal des Sulzberger Baches das Alpenpanorama der Allgäuer Alpen. Durch den Neubau von Wohnhäusern wird dieser Blick für die Bewohner der nördlich gelegenen Häuser teilweise eingeschränkt.

Die Bahnlinie ist über 50 m vom Plangebiet entfernt. Bei diesem Abstand ist durch die Bahnlinie mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen. Auch relevante Erschütterungsimmissionen sind nicht zu erwarten (vgl. Stellungnahme LRA Oberallgäu, 2020).

In ca. 550 m Entfernung nordöstlich zum Plangebiet befindet sich die Autobahn A7 und nördlich in ca. 155 m Entfernung die Staatsstraße St 2520. Um Überschreitungen der Orientierungswerte des Schallschutzes zu vermeiden (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) wird das Anbringen von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 an der Ost- und Nordfassade der geplanten Gebäude festgesetzt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich in etwa 150 m Entfernung ein Legehennenstall für 6000 Tiere. Ein weiterer Stall mit 4.000 Tieren befindet sich etwa 200 m südwestlich. Laut Stellungnahme des LRA Oberallgäu werden *„durch die Legehennenställe [...] im Plangebiet Geruchstundenhäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden überschritten. Bei Wohngebieten zum Außenbereich angrenzend werden die als vertretbar erachteten Geruchstundenhäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden unterschritten. Auch an den bereits bestehenden Wohngebäuden im benachbarten Wohngebiet westlich und nördlich ist mit vergleichbaren Geruchsimmissionen zu rechnen.“*

Nordöstlich des Plangebiets verläuft eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung. Eine Bebauung im Schutzstreifen der Leitung ist unter Einhaltung von Bedingungen zu Bauhöhe, Anpflanzungen etc. möglich.

Das Plangebiet selbst eignet sich durch die Kleinflächigkeit und die intensive Grünlandnutzung kaum für Freizeit und Erholung. Allerdings sind die Straßen und Wege in der Umgebung Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu. Diese sind durch gegenständliche Planung nicht betroffen.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 723 m ü. NHN im Osten des Ortsteils Sulzberg – Ried und liegt südlich der Ortsstraße Ried, bzw. des öffentlichen Feld- und Waldwegs nach Sulzbrunn. Im Westen schließen bereits bebaute Grundstücke an, im Osten und Süden liegen Grünland-Flächen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland und dort zur Naturraum-Untereinheit „Iller-Vorberge“.

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG und auch keine Natura-2000-Gebiete. Auch befinden sich keine amtlich kartierten und / oder gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) innerhalb des Plangebiets oder in seiner Umgebung. Die nächsten Biotopflächen sind verschiedene Hecken, die aber mindestens 50 m entfernt liegen. Negative projektbedingte Wirkungen sind auf diese Biotope nicht zu erwarten.

Am 05.10.2020 fand eine Begehung der Fläche statt. Die Bereiche innerhalb des Planungsraumes werden derzeit als Intensivgrünland genutzt, im nördlichen und westlichen Anschluss befindet sich bereits Wohnbebauung. Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung, dem Fehlen von Habitatstrukturen und dem Einfluss der umgebenden Bestandsbebauung sowie der Höchstspannungs-Freileitung kann ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten ausgeschlossen werden.

Dennoch sind grundsätzlich im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

Durch die im Rahmen der Grünordnung zu pflanzenden Bäumen, den Ausschluss fremdländischer Nadelgehölze bei Hecken und Einfriedungen und durch eine möglichst naturnahe Gestaltung der Gärten können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.

Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum ist gemäß Bodenübersichtskarte 1:25.000 (Quelle: umweltatlas.bayern.de) dem Bodenkomplex „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“ zuzuordnen. Die Filter- und Pufferfunktion ist daher als gut zu bewerten. Die Böden der Zustandsstufe II weisen eine Grünlandzahl von 63/59 und somit eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Bei Untersuchungen zur Bodenchemie und zum Versickerungsvermögen des Bodens (IPC; 2020) wurde bis in 3 m Tiefe ein lehmiger Untergrund aus eiszeitlichem Geschiebemergel festgestellt, darunter folgt tertiäres Festgestein.

Beim Schutzgut Boden und Fläche ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Überbauung und Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (GRZ = 0,4; Verwendung von

versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.). Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu beachten. Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Wasser

Der Untersuchungsraum ist der hydrogeologischen Einheit „Moräne des Alpenvorlandes“ zuzuordnen. Das bedeutet, dass es sich um Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen handelt. Detailliertere Informationen zu Grundwasserstand und -fließrichtung liegen derzeit nicht vor.

Im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung kommen weder Still- noch Fließgewässer vor.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich. Je angefangene 100 m² versiegelter Fläche (befestigte Flächen und Dachflächen) ist ein Rückhalteraum von mind. 1,0 m³ vorzuhalten. Der Spitzenabfluss von 0,15 l/s je 100m² ins öffentliche RW-Netz darf nicht überschritten werden

Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal müssen hierbei geprüft werden.

Aufgrund des nach Norden und Osten ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Fließgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung vom Plangebiet auszuschließen.

Klima und Luft

Großräumig betrachtet gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Gliederung nach zur Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügellandes und der Untereinheit der Iller-Vorberge.

Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das in ca.

1,5 km Entfernung südwestlich gelegene Sulzberg hat ein gemäßigt warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,0° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 1017 mm. Juli ist hier der niederschlagreichste Monat, Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist Juli, der kälteste Januar (climate-data.org).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Kleinräumigkeit nicht als bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet zu bewerten. Ein entsprechender Siedlungsbezug (Frischluftzufuhr in angrenzende Siedlungsgebiete) kann anhand der topographischen Gegebenheiten (Hang fällt nach Süden ab, wo keine Siedlungsgebiete liegen) weitgehend ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen der Lage im ländlichen Raum prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnlinie sowie der überörtlichen Straßen von einer gewissen Vorbelastung durch Schadstoffemissionen auszugehen. Durch die Legehennenställe kommt es nicht zu einer Überschreitung der als vertretbar erachteten Geruchstundenhäufigkeiten (vgl. Schutzgut Mensch).

Durch die grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken) soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden. Die Zulässigkeit von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kann sich positiv auf den Anteil erneuerbarer Energien und somit auf den Klimawandel auswirken. Eine (im Vergleich zu den bestehenden angrenzenden Wohngebieten) besondere Anfälligkeit des Projekts gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels (z.B. Hochwassergefährdung, Sturmgefährdung, etc.) lässt sich nicht erkennen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Etwaige archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) müssen aber nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend beim Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, gemeldet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Fachbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Landschaft

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der Nähe zu bestehender Bebauung bietet der Geltungsbereich aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Es handelt sich um die typische grünlandgeprägte Allgäuer Hügellandschaft, in diesem Fall in direktem Anschluss zu bestehender Bebauung.

Im Untersuchungsgebiet besteht eine deutliche Vorbelastung durch die Höchstspannungsfreileitung (380 kV), die östlich des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nähe vorbeiführt. Auch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur (Bahnlinie, St 2520, Autobahn A7) wirkt sich diesbezüglich vorbelastend aus.

In Blickrichtung Süden eröffnet sich hinter dem bewaldeten Bachtal des Sulzberger Baches das Alpenpanorama der Allgäuer Alpen. Durch den Neubau von Wohnhäusern wird dieser Blick für die Bewohner der nördlich gelegenen Häuser teilweise eingeschränkt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Höchstspannungsleitung sowie die umliegende Wohnbebauung relativ gering, da einerseits keine höherwertigen Bereiche betroffen sind und es sich andererseits um eine relativ kleinflächige Planung handelt, die an den bestehenden Ortsrand arrondiert wird (keine wesentliche Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen).

Fazit

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen.

8 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrsflächen

Befestigter Privatweg

Das südlich, topografisch tiefer liegende Grundstück (GS 5) kann nicht direkt von der Ortsstraße Ried erschlossen werden. Die innere Erschließung des Grundstücks im südlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt deshalb über einen befestigten Privatweg, welcher als Stichstraße (Sackgasse) ausgebildet wird. Die Ausführung und Dimensionierung des Privatwegs orientieren sich jedoch an den Vorgaben öffentlicher Erschließungsstraßen. Der Straßenraum ist in einer Ausbaubreite von 3,50 m vorgesehen.

Der Privatweg schließt nördlich an die Ortsstraße an und verbindet diese mit dem südlich gelegenen Hinterliegergrundstück. Aufgrund des von Norden nach Süden abfallenden Geländes, ist mit einem Gefälle des Privatweges bis zu 14 % zu rechnen. Die Stichstraße wird, in Anlehnung an die angrenzende „Ortsstraße Ried“ linear und dadurch auf kürzestem Wege zu dem Baugrundstück, geplant. Dadurch wird den Grundstücksflächen so wenig wie möglich Fläche genommen.

Die Errichtung, der Unterhalt, sowie die Schneeräumpflicht usw., obliegen den EigentümernInnen der Grundstücke. Der Eigentümerweg muss für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, etc.) stets zugänglich sein.

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch den Markt Sulzberg sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Schmutz- und Niederschlagswasserkanal in der Gemeindestraße. Niederschlagswasser kann aufgrund der großen Höhenüberwindung vom geplanten Baugebiet nicht ohne Pumpen dem bestehenden Kanal zugeleitet werden. Die Marktgemeinde Sulzberg stellt die Entsorgung von Niederschlagswasser durch ein innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs geplanten Kanalverlauf im südlichen Bereich sicher.

Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch das regionale Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Freileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

9 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Flurstücke	1521/5 & 1521/7; TLF. 1521	
	Fläche m ²	Anteil in %
private Baugrundstücke		
GS 1	850 m²	23%
GS 2	849 m²	23%
GS 3	520 m²	14%
GS 4	563 m²	15%
GS 5	927 m²	25%
davon Privatweg	113 m ²	3%
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.709 m²	100%
Wendehammer außerhalb	197 m ²	

ANHANG

Gehölzliste Amprion GmbH



Liste der Gehölze

Botanischer Name / Deutscher Name

Endhöhe bis 3 m

<i>Acer palmatum</i> "Dissectum"	Grüner Schilz-Ahorn
<i>Arundinaria muricata</i>	Pfahl-Bambus
<i>Barberis</i> gegenpalmif. var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Barberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Barberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i> "Bulata"	Blaugrüner Buchsbaum
<i>Catalpa bodei</i> var. "Profusion"	Schönfrucht
<i>Calyanthus floridus</i>	Echler Gewürzstrauch
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Chinesische Scheinquitte
<i>Chamaecyparis obtusa</i> "Nana Gr."	Zwergige Mutschelzypressen
<i>Clematis alba</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheinfleier
<i>Cotoneaster arborescens</i>	Blaesenschele
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylopsis spicata</i>	Ahrige Schalkhasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gamelsine Zwergmispel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Vielblütige Ölweide
<i>Enkianthus campanulatus</i>	Japanische Prachiglocke
<i>Euonymus alatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Balkan-Forsythie
<i>Forsythia x intermedia</i> "Lynn."	Forsythie
<i>Fothergilla major</i>	Federbuschstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eläbisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Pinus densiflora</i> "Pumila"	Strauchige Rot-Kiefer
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrl-Weide
<i>Sorbus sorbifolia</i>	Flüdelerspäre
<i>Spiraea nipponica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix ramosissima</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum ferrarii</i>	Winter-Duftschneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gefüllter jap. Schneeball
<i>Viburnum x cinnaphalum</i>	Großblütiger Duftschneeball
<i>Weigelia florida</i>	Liebliche Weigelie

Endhöhe bis 4 m

<i>Acer japonicum</i> "Aconitifolium"	Japanischer Feuer-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Barberis julianae</i>	Großblättrige Berberitze
<i>Barberis x ottawensis</i> "Superba"	Große Blau-Berberitze
<i>Buddleja alternifolia</i>	Chinesischer Sommerflieder
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Cotoneaster multiflorus</i>	Büchsen-Felsenmispel
<i>Cotoneaster x watereri</i>	Englische Felsenmispel
<i>Crataegus monogyna</i> "Compacta"	Kugelformige Weißdorn
<i>Deutzia scabra</i> "Plena"	Gefüllte Deutzie
<i>Deutzia x magnifica</i>	Pracht-Deutzie
<i>Elaeagnus commutata</i>	Silber-Ölweide
<i>Hamelis mollis</i>	Chinesische Zaubernuß
<i>Hamelis x intermedia</i>	Großblättrige Zaubernuß
<i>Juniperus communis</i> "Hibernica"	Irischer Säulen-Wacholder
<i>Juniperus communis</i> "Suecica"	Schwed. Säulen-Wacholder
<i>Juniperus x media</i> "Pfitzeriana"	Pfitzer Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i> "Atrovirens"	Wintergrüner Liguster
<i>Lonicera ledobourii</i>	Kalifornische Heckenkirsche
<i>Lonicera latifolia</i>	Tatarische Heckenkirsche
<i>Magnolia liliiflora</i> "Nigra"	Purpur-Magnolie
<i>Magnolia sieboldii</i>	Sommer-Magnolie
<i>Philadelphus coronarius</i>	Süßer Jasmin
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Blaesenspiere
<i>Pieris japonica</i>	Japanische Lavendelheide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

<i>Syringa josikaea</i>	Ungarischer Flieder
<i>Syringa reflexa</i>	Bogen-Flieder
<i>Syringa x sweginelae</i>	Ferien-Flieder
<i>Taxus baccata</i> "Fastig. Aureom."	Gelbe Säulen-Elbe
<i>Tsuga canadensis</i> "Pendula"	Hänge-Hemlocktanne
<i>Viburnum x burkwoodii</i>	Wintergrüner Duftschneeball

Endhöhe bis 5 m

<i>Acer palmatum</i> "Aitropurpureum"	Roter Fächer-Ahorn
<i>Acer palmatum</i> "Osakazuki"	Grüner Fächer-Ahorn
<i>Carex arborea</i>	Gewöhnlicher Erbsenstrauch
<i>Cedrus deodara</i> "Pendula"	Hängende Himalaja-Zeder
<i>Chionanthus virginicus</i>	Schneeflockenstrauch
<i>Cotinus coggygria</i>	Grüner Perückenstrauch
<i>Cotoneaster buxifolius</i>	Rundzellige Felsenmispel
<i>Cotoneaster oxyacantha</i>	Zweigförmiger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Gineker
<i>Decalgonia ferganensis</i>	Blauschote
<i>Euonymus plantipes</i>	Großblättriger Spindelstr.
<i>Hamelis japonica</i>	Japanische Zaubernuß
<i>Juniperus squamata</i> "Meyer"	Blauzeder-Wacholder
<i>Juniperus x media</i> "Hebäi"	Grüner Strauch-Wacholder
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Hecken-Liguster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Magnolia liliiflora</i>	Lilien-Magnolie
<i>Philadelphus inod. var. grand.</i>	Großblütiger Pfaffenstrauch
<i>Phacelia villosa</i>	Scharlach-Glanzmispel
<i>Pinus sylvestris</i> "Watereri"	Strauch-Kiefer
<i>Prunus fruticosa</i> "Glabosa"	Kugel-Steppenkirische
<i>Stephanandra pinnata</i>	Gemeine Pimpfenbl.
<i>Stronvaesia davidiana</i>	Stanzesle
<i>Syringa x chinensis</i>	Königs-Flieder
<i>Tamarix parviflora</i>	Frühlings-Tamariske
<i>Taxus baccata</i> "Aureovariegata"	Gelbbunte Strauch-Elbe
<i>Taxus baccata</i> "Dovest. Aurea"	Gelbe Hänge-Elbe
<i>Taxus baccata</i> "Ovataendata"	Kugel-Elbe
<i>Taxus x media</i> "Hickelii"	Hecken-Elbe
<i>Viburnum lanolosa</i>	Wolfler Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> "Roseum"	Gefüllter Schneeball

Endhöhe bis 6 m

<i>Acer palmatum</i>	Fächer-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> "Globosum"	Kugel-Ahorn
<i>Aesculus perrillora</i>	Stauch-Rotkastanie
<i>Catalpa bignonioides</i> "Nana"	Kugel-Trompetenbaum
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe
<i>Clematis montana</i> var. <i>rubens</i>	Rosa Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis integrifolia</i>	Gold-Waldrebe
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe
<i>Cornus alnifolia</i>	Etagen-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crat. x prunifolia</i> "Splendens"	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> "Sirecta"	Säulen-Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliche Pfaffenhütchen
<i>Halesia carolina</i>	Schneeflockchenbaum
<i>Hamelis virginiana</i>	Herbstblühende Zaubernuß
<i>Laburnum x watereri</i> "Vossii"	Eber-Goldregen
<i>Lonicera maackii</i>	Schirm-Heckenkirsche
<i>Magnolia x leobneri</i> "Morril"	Große Stern-Magnolie
<i>Malus x purpurea</i>	Purpur-Apfel
<i>Picea abies</i> "Acrocona"	Zapfen-Fichte
<i>Prunus laurocerasus</i>	Immergrüne Lorbeer-Kirsche

<i>Quercus pedunculata</i>	Pontische Amerikanische Eiche
<i>Salix scutifolia</i> "Pendula"	Spitz-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide, Grau-Weide
<i>Salix x emithiana</i>	Kübler-Weide
<i>Sorbus vilmorinii</i>	Strauch-Eberesche
<i>Syringa vulgaris</i>	Wild-Flieder

Endhöhe bis 7 m

<i>Acer rufrinerve</i>	Rosibar-Ahorn
<i>Azalea elata</i>	Japanische Azalee
<i>Betula pendula</i> "Youngii"	Trauer-Birke
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> "C.W."	Goldene Scheinzypresse
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> "Lone"	Gelbe Scheinzypresse
<i>Cornus kousa</i>	Jap. Blumen-Hartriegel
<i>Cotoneaster x watereri</i> "Corn."	Cornubia-Felsenmispel
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gewöhnlicher Goldregen
<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"	Blaue Pflaume
<i>Prunus triloba</i>	Mandelblütenmohn
<i>Pyrus salicifolia</i>	Waldenblättrige Birne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulholz
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i> "Fastigiata"	Säulen-Eberesche
<i>Sorbus hybrida</i> "Gibbell"	Finnland-Mehlbeere
<i>Taxus baccata</i> "Fastigiata"	Säulen-Elbe
<i>Thuja occidentalis</i> "Emerald"	Smaragd-Lebensbaum
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Immergrüner Chin. Schneeb.

Endhöhe von 8 bis 10 m

<i>Abies koreana</i>	Korea-Tanne
<i>Acer glabrum</i>	Feder-Ahorn
<i>Acer monspeliacum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer negundo</i> "Variegatum"	Silber-Eschenahorn
<i>Azalea quinata</i>	Öfentblättrige Azalee
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahlle Felsenbirne
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Arucaria araucana</i>	Chilenische Schnuckeltanne
<i>Aristochia macrophylla</i>	Großblättrige Pfeifenwinde
<i>Cedrus atl.</i> "Glaucous Pendula"	Hängende Blau-Zeder
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> "Col."	Blaue Scheinzypresse
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> "Staw."	Gelbe Kegetzypresse
<i>Clematis maximowicziana</i>	Oktober-Waldrebe
<i>Cornus controversa</i>	Pagoden-Hartriegel
<i>Cornus florida</i>	Amerik. Blumen-Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Rotter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i> "Paul S."	Rot-Dorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus pedicellata</i>	Scharlach Weißdorn
<i>Crataegus x lavalii</i>	Baum-Weißdorn, Apfel-Dorn
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Fraxinus excelsior</i> "Nana"	Kugel-Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche, Mann-Esche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Gewöhnlicher Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewöhnliche Hölle
<i>Ilex aquifolium</i> "J.C. van Tol"	Reichfruchtende Hölle
<i>Juniperus virginiana</i> "Skyrocket"	Raketen-Wacholder
<i>Koeleria paniculata</i>	Blaesenecke, Blütenbaum
<i>Larix kaempferi</i> "Pendula"	Japanische Hänge-Lärche
<i>Magnolia kobus</i>	Kobus-Magnolie
<i>Magnolia x soulangeana</i>	Tulpen-Magnolie
<i>Malus coronaria</i>	Kronen-Apfel
<i>Malus flabunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Malus pumila</i>	Johannis-Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel

Stand: 04/18



Malus x zumti	Zumi Apffel	Salix caprea	Sal-Weide	Castanea sativa	Edel-Kastanie, Eß-Kastanie
Mespilus germanica	Mispel	Salix fragilis	Buch-Weide	Cedrus atlantica "Glauca"	Blauer Atlas-Zeder
Nothofagus antarctica	Südbuche, Scheinbuche	Salix rosmaduna "Tortuosa"	Korkenzieher-Weide	Cedrus libani	Libanon-Zeder
Parrotia persica	Eisenholzbaum	Sorbus aria "Magnifica"	Eberesche, Vogelbeere	Callitris australis	Städlicher Zürgelbaum
Picea abies "Inversa"	Hänge-Fichte	Sorbus aucuparia "Edule"	Mährische Eberesche	Clomelia vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Pinus mugo	Berg-Kiefer, Latsche	Taxus baccata	Europäische Eibe	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris "Fastigiata"	Säulen-Kiefer	Tilia cordata "Rancho"	Kleinblütige Winter-Linde	Fagus sylvatica "Atropurpurea"	Blau-Buche
Prunus domestica	Zwetschge	Tsuga mertensiana	Graue Hemlocktanne	Fagus sylvatica "Pendula"	Grüne Hänge-Buche
Prunus dulcis	Mendelbaum			Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus persica	Pflaume			Fraxinus excelsior "Weshol's Gl."	Straßen-Esche
Prunus subhirtella "Acoeloda"	Frühe Zlar-Kirsche			Ginkgo biloba	Ginkgobaum Fächerblattbaum
Quercus x luneri "Pseudelum."	Winterröhre Eiche			Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Rhamnus cathartica	Echler Kreuzdorn			Gleditsia triacanthos "neemli"	Dornlose Gleditschie
Salix daphnoides "Praecox"	Frühe Reif-Weide			Juglans nigra	Schwarznuß
Salix purpurea	Purpur-Weide			Larix decidua	Europäische Lärche
Salix viminalis	Korb-Weide, Hanf-Weide			Larix kaempferi	Japanische Lärche
Sciadopitys verticillata	Japanische Schirmtanne			Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Sorbus serotina	Späte Vogelbeere			Metasequoia glyptostroboides	Chinesische Rotholz
Sorbus x thuringiaca "Fastig."	Thüringische Mehlbeere			Picea abies	Gewöhnliche Fichte
Taxus baccata "Dovastoniana"	Hänge-, Adlerschwinger-Eibe			Picea omorika	Serbische Fichte
Taxus baccata "Fastig. Robusta"	Spitze-Säulen-Eibe			Picea orientalis	Orientalische Fichte
Thuja occidentalis "Columna"	Säulen-Lebensbaum			Picea sitchensis	Sitka-Fichte
Tsuga diversifolia	Japanische Hemlocktanne			Pinus nigra ssp. nigra	Österr. Schwarz-Kiefer
Ulmus carpinoifolia "Wiedel"	Gold-Ulme			Pinus pinaster	Wellst. Maulbeerbaum
				Pinus ponderosa	Gaib-Kiefer
				Pinus strobus	Strobo, Weymouth-Kiefer
				Pinus sylvestris	Wald-Kiefer, Föhre
				Pinus wallachiana	Tannen-Kiefer
				Platanus x acerifolia	Platane
				Populus alba "Nivea"	Silber-Pappel
				Populus balsamifera	Balsam-Pappel
				Populus nigra "Italica"	Säulen-Pappel
				Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
				Populus trichocarpa	Vestfäli. Bismarck-Pappel
				Populus x berolinensis	Berliner Lorbeer-Pappel
				Populus x canadensis	Grün-Pappel
				Populus x euramericana "Robt"	Holz-Pappel
				Pseudotsuga menziesii	Douglasie, Douglasfichte
				Platanus x acerifolia	Kaukasische Flügelaule
				Quercus cerris	Zam-Eiche
				Quercus coccinea	Schwarz-Eiche
				Quercus ilex	Ungarische Eiche
				Quercus lyrata	Lalerblättrige Eiche
				Quercus pedunculata	Sumpf-Eiche
				Quercus petraea	Trauben-Eiche
				Quercus robur	Süß-Eiche
				Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche
				Robinia pseudoacacia	Robinie
				Salix alba	Silber-Weide
				Salix alba "Limpele"	Kegel-Silberweide
				Sequoiadendron giganteum	Kalifornischer Mammutbaum
				Sorbus torminalis	Eberesche
				Taxodium distichum	Stumpfzypresse
				Thuja orientalis	Morgenländischer Lebensbaum
				Tilia cordata	Winter-Linde
				Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
				Tilia platyphyllos "Rubra"	Rotzweigige Sommer-Linde
				Tilia tomentosa	Silber-Linde
				Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silber-Linde
				Tilia x vulgaris	Holländische Linde
				Tilia x vulgaris "Paillide"	Kaiser-Linde
				Tsuga heterophylla	Westliche Hemlocktanne
				Ulmus carpinoifolia	Feld-Ulme
				Ulmus glabra	Berg-Ulme
				Ulmus laevis	Fatter-Ulme

Endhöhe von 16 bis 20 m

Abies procera "Glauca"	Amerikanische Blau-Tanne
Acer platanoides "Faase Black"	Blau-Ahorn
Ainus incana	Grün-Erle, Weiß-Erle
Ainus x spaethii	Purpur-Erle
Betula nigra	Schwarz-Birke, Fluß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel, Türkische Hasel
Cryptomeria japonica	Sichttanne
Fagus sylvatica "Asplenifolia"	Geschlitzblättrige Buche
Juglans regia	Walnuß
Juniperus virginiana	Virginischer Wacholder
Monus elbe	Welfer Maulbeerbaum
Monus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Picea breweriana	Mähnen-, Siskiyou-Fichte
Picea pungens "Glauca"	Blau-Sitche-Fichte
Picea pungens "Koster"	Blau-Fichte
Pinus cambria	Zirbel-Kiefer, Arva
Pinus contorta	Dreh-Kiefer
Pinus peuce	Mazedonische Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche
Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Quercus macrocarpa	Pemische Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Salix pentandra	Lothar-Weide
Salix sepulcralis "Triticis"	Hänge-Weide, Trauer-Weide
Saphora japonica	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum
Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde
Tsuga canadensis	Kanadische Hemlocktanne

Endhöhe über 20 m

Abies alba	Waldtanne
Abies amabilis	Purpur-Tanne
Abies cephalonica	Griechische Tanne
Abies concolor	Grün-Tanne, Colorado Tanne
Abies grandis	Kösten-Tanne
Abies homolepis	Nikko-Tanne
Abies nordmanniana	Kaukasus-, Nordmanns-Tanne
Abies procera	Edle Tanne
Abies veitchii	Veitch-Tanne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Ailanthus altissima	Götterbaum
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle, Rot-Erle
Betula papyrifera	Papier-Birke
Betula pendula	Sand-Birke, Weiß-Birke
Carya cordiformis	Billemuß