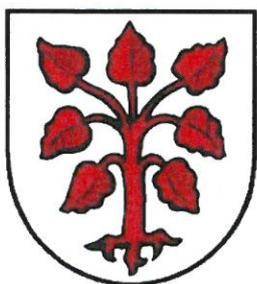


D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG, G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „KLOSTERBLICK“ MIT GRÜNORDNUNG



GEMEINDE ROTTENBUCH

ORTSTEIL MOOS

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	20.09.2017
geändert am	21.02.2018
geändert am	02.05.2018
geändert am	06.06.2018

 **SteinbacherConsult**
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Projekt-Nummer: 116492

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Bestandteile	4
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise	6
4.	Flächenbefestigung	6
5.	Niederschlagswasser	6
6.	Grünordnung	7
7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	7
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO)	8
1.	Abstandsflächen	8
2.	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	8
3.	Stellplatzrichtzahlen	9
4.	Einfriedungen	9
5.	In-Kraft-Treten	10
E)	TEXTLICHE HINWEISE	11
1.	Niederschlagswasser	11
2.	Grundwasser	12
3.	Wasserversorgung	12
4.	Abwasserentsorgung	12
5.	Immissionsschutz	12
6.	Wärmepumpen-Systeme	13
7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
8.	Denkmalschutz	14
F)	BEGRÜNDUNG	16
1.	Anlass der Planung	16
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	16
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	17
4.	Städtebauliche Ziele	17
5.	Art der baulichen Nutzung	17

6.	Maß der baulichen Nutzung	17
7.	Erschließung	17
8.	Ver- und Entsorgung	17
9.	Oberflächenwasser	18
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	19
11.	Flächen	19
12.	Einwohner	19
G)	ANLAGEN	20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rottenbuch erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan „Klosterblick“

als
SATZUNG.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Luftbild im M 1 : 5.000
 - Übersichtsplan 1 : 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Anlagen

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 20.09.2017, in der Fassung vom 02.05.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Einzelhäuser dürfen maximal drei Wohneinheiten, die Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten je Haushälfte enthalten.

2.4 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 2.5) und

Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Sie darf:

- bei Einfamilienhäuser maximal 5,6m betragen,
- bei Doppelhäuser max. 6,5 m betragen.

2.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB) darf maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers. Vor Baubeginn muss eine Vermessung des nicht veränderten Geländes erfolgen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Nebenanlagen (gem. §§ 12,14 und 19 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

4. **Flächenbefestigung**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. festgesetzt.

5. **Niederschlagswasser**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Rottenbuch (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers muss auf den Grundstücken erfolgen.

Für die Grundstücke Klosterblick 2 und 4 ist eine Versickerung auf dem Grundstück laut Baugrunduntersuchung (siehe Baugrundgutachten durch GHB Consult GmbH vom 25.11.2017) eventuell nicht möglich. Dies soll in einer weiteren Untersuchung geprüft werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird bzgl. dieser Grundstücke festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeführt werden muss.

Das Speichervolumen wird auf mindestens 4 m³ und die maximale Ablaufleistung auf 0,5 l/s festgesetzt.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes und Ortsrandeingrünung

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro angefangene 300 m² Nettobauland mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Grundstücken am Ortsrand (Hausnummer 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 24) müssen die Obstbäume im Bereich der Ortsrandeingrünung (siehe Planzeichnung) gepflanzt werden mit einem Mindestabstand von 2 Metern und einem Maximalabstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze am Ortsrand.

Für die Pflanzung der Obstbäume werden Hochstämme festgesetzt.

Es sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze zur freien Landschaft zugelassen (Bereich der Ortsrandeingrünung).

50 % der Ortsrandeingrünungsfläche ist zu bepflanzen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Aufgrund der Aufstellung des BP nach § 13 b BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO)

1. **Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO.

2. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Dachneigung

Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 21° - 29° zulässig.

2.3 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.4 Dacheindeckung

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind nicht zugelassen.

Zwerggiebel sind zugelassen mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m und einem Dachansatz von 0,5 m unterm Hauptdach. Die Breite wird auf maximal 1/3 der Trauflänge festgesetzt, muss aber mindestens 2,0 m von den Kanten der Außenwand entfernt sein.

2.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand muss mindestens 1,0 m und darf höchstens 2,0 m betragen.

2.7 Hausform

Die Häuser müssen längs-rechteckig und mindestens um 1/5 länger als breit sein.

2.8 Nebengebäude, Garagen, Wintergärten

Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 21°-29°.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Das Errichten von Nebengebäuden innerhalb der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

2.9 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.10 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.11 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 0,5 m zulässig.

An der Grundstücksgrenze ist eine Geländestufe zum angrenzenden Nachbargrundstück nicht zulässig.

2.12 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

3. **Stellplatzrichtzahlen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Es gilt die örtliche Stellplatzsatzung.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist in einer Tiefe von mindestens 5 m offen zu halten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

4. **Einfriedungen** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,00 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Die Einfriedungen müssen zwischen Unterkante und Geländeoberfläche einen Abstand von 15 cm haben.

Sockel sind nicht zugelassen.

Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.

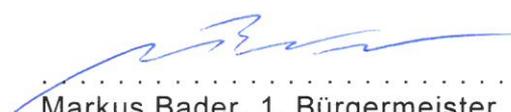
An der landschafts-zugewandten Seite sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze zulässig.

5. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Klosterblick“ verliert der Bebauungsplan „Moos-Nord“ im Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klosterblick“ in all seinen Bestandteilen seine Gültigkeit. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Klosterblick“.

Gemeinde Rottenbuch, den ... 12.06.2018 ...


.....
Markus Bader, 1. Bürgermeister



E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

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

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

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

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

1.4 Gebäudegestaltung

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Grundwasser**

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3. **Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

4. **Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

5. **Immissionsschutz**

5.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen und Luftwasserpumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

5.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass es beim landwirtschaftlichen Betrieb (Moos/Schweinberg) westlich des Planungsgebiets zu einer Betriebserweiterung kommen kann.

Auf den angrenzenden Flächen ist mit Weidebetrieb zu rechnen. Dabei ist zu erwarten, dass die Tiere Kuhglocken oder Schellen tragen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.3 Handwerksbetriebe

Aufgrund der angesiedelten Handwerksbetriebe im Ortsteil Moos muss mit von den Handwerksunternehmen ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des betriebsüblichen Betriebsverkehrs gerechnet werden.

6. Wärmepumpen-Systeme

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

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige/wasserrecht/index.htm>

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 7.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Weilheim-Schongau einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 7.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 7.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Denkmalschutz

8.1 Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist.

8.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an

den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

8.3 Art 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Rottenbuch hat in der Sitzung am 20.09.2017 für den Ortsteil Moos die Aufstellung des Bebauungsplanes „Klosterblick“ in der Fassung vom 21.02.2018 beschlossen.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.

Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gebietscharakter wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt

Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterblick“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das geplante Baugebiet schließt im Westen an bestehende und im FNP dargestellte Wohngebiete an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet liegt östlich des Weilers Moos und hat eine Größe von 14.114 m². Es wird derzeit intensiv als Wiese bzw. Weide genutzt.

Im Planungsgebiet liegt ein bestehendes Haus mit Gartengrundstück. Dieses Haus soll in die Planung integriert werden.

Nördlich, östlich und südlich des Planungsgebietes liegen Kuhweiden. Südwestlich liegt ein kleiner Fischweiher, westlich an die geplante Siedlung angrenzend ist die Ortsstraße Moos.

4. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Rottenbuch entwickelt sich aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage immer mehr zur Wohngemeinde. Auf Grund des Mangels an zur Verfügung stehenden Bauflächen für das Wohnen im Innerort werden nun 20 Baugrundstücke geschaffen, mit denen vordringlich der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden soll.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Beschränkung auf Satteldächer mit flacher Neigung und die zwingende Vorgabe von Dachüberständen entspricht der landschaftstypischen Hausform.

6. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt die typisch ländliche Wohnstruktur der kleinen Siedlung Moos erhalten. Probleme mit übermäßigem, ruhendem Verkehr werden durch die Stellplatzverordnung vermieden.

7. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Moos“ erschlossen und hat eine direkte Verbindung zur Gemeinde Rottenbuch.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

In der westlich angrenzenden Straße liegt ein ausreichend dimensionierter Kanal. Es befinden sich hier auch die Pumpstationen, die das Abwasser in Richtung Rottenbuch pumpen. Von dort fließt es im Freisspiegel weiter.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf Grund der günstigen Bodenverhältnisse direkt auf dem Grundstück versickert werden (vgl. Baugrundgutachten durch GHB Consult GmbH vom 25.11.2017).

Die Grundstücke 2 und 4 müssen vor Baubeginn auf Versickerungsfähigkeit geprüft werden aufgrund der unterschiedlichen Beschaffenheit des untersuchten Bodens (vgl. hierzu die Anlage 1.2, 2.1 und 2.2 des Baugrundgutachten vom 25.11.2017). Die durchgeführten Sondierbohrungen (BS 1 und BS 2) geben nicht eindeutig Aufschluss, ob eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken 2 und 4 möglich ist..

8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen möglich.

Aufgrund des Alters des bestehenden Trinkwasserhochbehälters wurde eine Vorstudie für den Bau eines neuen Trinkwasserhochbehälters durch das Ingenieurbüro für Wasser- und Abwassertechnik IWA aus Kempten durchgeführt und ist abgeschlossen. Die Ausschreibung für die Planleistungen wird 2018 durchgeführt. Die Ausschreibung für den Bau des Trinkwasserhochbehälters wird im Jahr 2019 veranlasst. Dadurch kann der Bau des Trinkwasserhochbehälters im Jahr 2020 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

8.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

8.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier der E.V.A. GmbH, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

9. Oberflächenwasser

Da es sich um ein weitgehend ebenes Gelände handelt, ist die Behandlung des Außenwasser nicht problematisch.

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Das Wasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über ein Mulden-Rigolen-System entsorgt werden. Der Überlauf wird an den Thalbach angeschlossen werden.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- 10.1 Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- 10.2 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.
- 10.3 Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 15 cm und ohne Sockel auszuführen.

11. Flächen

Geltungsbereich	14.114 m ²	100 %
Bauflächen	10.727 m ²	76,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.022 m ²	14,3 %
private Verkehrsflächen	70 m ²	0,5 %
öffentliche Grünflächen	473 m ²	3,4 %
öffentlicher Fußweg	140 m ²	1,0 %
davon Bestand	682 m ²	4,8 %

12. Einwohner

Bei 21 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 27 Wohneinheiten für ca. 55 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

G) ANLAGEN
- Baugrundgutachten