



Gemeinde Haldenwang

**Bebauungsplan "Beim Mühlenbauer" Börwang  
mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Börwang - Mühlenweide“**

**Satzung/ Textteil**

Fassung vom 05.07.2022

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Kempten

## Rechtsgrundlagen

---

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 10. September 2021, BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, BGBl. I 1991 S. 58 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802)
Bayrische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, GVBl. S. 588 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020, (GVBl. 2020 S. 663)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, GVBl. S.796 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019, GVBl. S. 98)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, BGBl. I S.2542 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019, BGBl. I S.706)
Bayrisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, GVBl. S.82 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019, GVBl. S. 405, 408)
Bundes-Immissionschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019, BGBl. I S. 432)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 05.07.2022
- Textteil i. d. Fassung vom 05.07.2022
  - I Planungsrechtliche Festsetzungen
  - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
  - III Inkrafttreten
  - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)**

#### **Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen**

Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB gilt:

Nachfolgende Bereiche der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn:

1. Die Hochwasserfreilegung gemäß HQ 100 Linie für diesen Teil des Bebauungsplanes umgesetzt wurde.

Dies bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Grundstücke und ihre bauliche Nutzung, die ganz oder teilweise innerhalb der HQ100 Linie liegen (Grundstücke Nr. 20, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35) sowie Grundstück Nr. 31.
- Sonstige Nutzungen innerhalb der HQ100 Linie sowie die Erschließung der Grundstücke Nr. 30 und 31.

Nachfolgende Bereiche der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind unzulässig, wenn:

1. Die Hochwasserfreilegung gemäß HQ 100 Linie für diesen Teil des Bebauungsplanes umgesetzt wurde.

Dies bezieht sich auf folgende Bereiche:

- Zeitlich begrenzte Straßenverkehrsfläche
- Zeitlich begrenzte Straßenbegrenzungslinien

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) § 4 BauNVO**

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Als Ausnahme zugelassen werden können (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

### **2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **2.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

#### Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)

Einzelhäuser Typ 1: max. 0,35

#### Allgemeines Wohngebiet 2 und 3 (WA2 und WA3)

Einzel- und Doppelhäuser Typ 2 sowie

Einzelhäuser Typ 3: max. 0,40

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollständig versiegelte Zufahrten zu den Stellplätzen, zu den Carports und zu den Garagen um weitere 50% überschritten werden.

### **2.1.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### **Wandhöhe**

Die maximale traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (m) über NN darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

#### **Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe der Hauptgebäude in Meter (m) über NN darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Sie wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

##### Typ 1

**Für die Grundstücke 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36 gilt:**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**Für die Grundstücke 12, 13, 26, 27, 28 und 29 gilt:**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist. (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### Typ 2 und Typ 3:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

#### **3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)**

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie der Umgrenzungen für Flächen von Garagen festgesetzt.

### **4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

#### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Gewächshäuser) gemäß § 14 BauNVO sind als freistehende bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

Eine Überbauung im Bereich der eingetragenen Leitungsrechte (siehe Ziffer 7) ist jedoch nicht zulässig.

Für Nebenanlagen wird im Einzelnen festgesetzt:

- Die Gesamthöhe beträgt max. 3,0 m.
- Die Summe der Brutto-Rauminhalte (außen) darf 50 m<sup>3</sup> pro Grundstück nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,50 m betragen.

## **4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

Vor Garagen und/oder Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze des öffentlichen Raumes einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Längen von über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

## **5 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Typ 1 und Typ 2) sind max. zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte (Typ 2) ist max. eine Wohneinheit, pro Einzelhaus (Typ 3) als Mehrfamilienhaus sind max. vier Wohneinheiten zulässig.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind dauerhaft mit extensiven, artenreichen heimischen Sattgutmischungen bzw. Wildstauden zu begrünen. Für die Ansaaten sind magere, naturnahe Standortverhältnisse (Kies, Sand) zu schaffen.

## **7 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchVO über elektromagnetische Felder einzuhalten.

Für Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Haldenwang festgesetzt.

Für den Bereich der Leitungsrechte gelten folgende Festsetzungen:

- Überbauungen mit Nebenanlagen (siehe Ziffer 4.1) sowie die Errichtung von Mauern u.a. baulichen Einrichtungen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen sind zulässig; erforderliche Fundamente dürfen eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten.
- Geländeabgrabungen sind nicht zulässig. Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

## 8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

### 8.1 Anpflanzung Bäume und Sträuchern

- |  |   |
|--|---|
| Öffentliche<br>Grünflächen:                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Lockere Bepflanzung mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen im Bereich des Spielplatzes und der Durchgrünung</li><li>- Einzelbäume randlich im Bereich des Rodelhanges</li></ul> |
| Grünflächen innerhalb<br>der Baugrundstücke: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ortsrand mit lockerer Bepflanzung standortgerechter Baum- und Strauchgruppen (außerhalb der Leistungsrechte)</li><li>- Innere Durchgrünung mit Baum- und Gehölzgruppen</li></ul>              |

Für die Festsetzungen der Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

u.a.

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

*Obsthochstämme:*

Apfelsorten

Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel, u.a.

(entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau).

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

u.a.

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

## **8.2 Pflanzungen in den Baugrundstücken**

Für Pflanzungen in den einzelnen Baugrundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den oben genannten Artenlisten (s. 8.1) zu verwenden.

Je Baugrundstück ist mind. ein Baum 1. oder 2. Wuchsklasse/Obstbaum gemäß der Artenliste unter 8.1 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

Zur Ortsrandeingrünung sind Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen bzw. zur freien Landschaft mit Arten der Liste unter 8.1. zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind auf eine Länge von mind. 25% der jeweiligen Grundstücksgrenze mit ein- bis zweireihigen Strauchgruppen zu bepflanzen.

Flächen mit Leitungsrecht und die Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind freizuhalten.

Innerhalb der Baugrundstücke sind auch Zier- und Gastgehölze zulässig.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

### **8.3 Heckenpflanzung**

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen bzw. zur freien Landschaft, sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Inneren sind mit folgenden Arten zulässig:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Verschiedene Spezies	Artenreiche Mischhecken mit sommergrünen Gehölzen.

Nicht zulässig sind immergrüne Gehölze (z.B. Thuja, u.a.).

### **8.4 Pflege der Anpflanzungen**

Die festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.  
Eingegangene Anpflanzungen sind zu ersetzen.

#### Öffentliche Grünflächen

Auf chemischen Pflanzenschutz und Dünger ist auf öffentlichen Grünflächen zu verzichten, eine dreimalige Mahd pro Jahr und die Abfuhr des Mähgutes zu gewährleisten. Mit Heudrusch oder regionaler Saatgutmischung sind extensive blütenreiche Saumstrukturen herzustellen und zu entwickeln.

## **8.5 Bestand Einzelbaum**

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Schutzbereich des Baumbestandes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abs. 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen“ bei Maßnahmen zu beachten.

Dies gilt für die Planung sowie die Vorbereitung und Ausführung der Baumaßnahmen.

## **9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Börwang "Beim Mühlenbauer" mit 1. Änderung Bebauungsplan „Börwang Mühlenweide“, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500, in der Fassung vom 05.07.2022.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)**

### **10 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

Für die Garagen gilt Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO.

### **11 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **11.1 Dächer**

##### Dachform

Die Hauptgebäude sind als Satteldachbauten auszuführen. Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig. Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind unzulässig.

Garagen und/oder Carports sind als Sattel-, Pult-, oder Flachdachaufbauten zulässig.

##### Dachneigung

Haustyp 1, 2 und 3:

Die Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) darf für die Hauptgebäude zwischen 18 und 28° betragen.

Die Garagen und/oder Carports sind mit einer Dachneigung zwischen 18 und 28° (Satteldachbauten) oder mit einer Dachneigung zwischen 2 und 7° (Pult- oder Flachdächer) zulässig.

### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, etc.) aus Ziegel oder Beton sowie Blechdächer in roten bis rotbraunen, sowie anthrazitgrauen bis schwarzen Tönen zulässig.

Für Garagen und/oder Carports sind Dacheindeckungen entsprechend dem Hauptgebäude sowie Gründächer mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zulässig.

### Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- pro Dachhälfte max. 1 Widerkehr oder 1 Zwerchgiebel mit einer max. Breite (Außenkante Außenwand) von 6,50 m.
- Der Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite muss mindestens 1,50 m betragen (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt).
- Der Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches beträgt 0,30 m.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- pro Dachhälfte maximal 2 Dachgauben (oder 1 Widerkehr bzw. Zwerchgiebel) mit einer maximalen Breite (Außenkante ohne Dachüberstand) von insgesamt 4,00 m.
- Die Dachneigung des Hauptgebäudes muss mindestens 26 Grad betragen.
- Der Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand) muss mindestens 2,00 m betragen.
- Der Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite muss mindestens 1,50 m betragen (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt).
- Der Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches beträgt 0,30 m.
- Dacheinschnitte ohne vollständige Überdachung (Negativ-Gauben) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### Hauptfirstrichtung

Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes ist durch die Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Abweichungen von der Firstrichtung um bis max. 10 Grad sind zulässig.

## **11.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese als rechteckiges Viereck in die Dachflächen integriert werden bzw. in gleicher Dachneigung aufliegend angebracht sind.

## **12 Stellplätze**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

### **12.1 Stellplatznachweis**

Für jede Wohneinheit mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze erforderlich. Für Wohneinheiten mit bis zu 50 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz erforderlich. Diese sind als offene Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

## **13 Einfriedungen und Flächengestaltungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

### **13.1 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Leitungsrechte gelten ausschließlich die Festsetzungen für die Errichtung der Fundamente gem. Ziffer 7.

Stellplätze und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen nur mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## **13.2 Flächenbefestigungen**

Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig mit offenen Fugen herzustellen (z. B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Reine Stein- und Schottergärten sowie Kunstrasen sind auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht zulässig.

## **13.3 Geländegestaltung**

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind talseitige Geländeauffüllungen (z.B. für Terrassen oder zur Gestaltung des Terrassenumfeldes) bis zu 4,00 m gemessen von der südlichen Gebäudekante zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte gelten ausschließlich die Festsetzungen zur Geländegestaltung gemäß Ziffer 7.

Das verbleibende Gelände ist bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze natürlich zu modellieren.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,00 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte gelten ausschließlich die Festsetzungen zur Errichtung von Mauern gemäß Ziffer 7.

## **14 Ordnungswidrigkeiten**

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Börwang "Beim Mühlenbauer" mit 1. Änderung Bebauungsplan „Börwang Mühlenweide“, zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### **III Inkrafttreten**

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan Börwang "Beim Mühlenbauer" mit 1. Änderung Bebauungsplan „Börwang Mühlenweide“, tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Hinweise:**

##### **1. Hochwasserschutz**

Hochwasser aus dem Bereich der nordöstlich anschließenden Bebauung „An der Mühlenweide“ und den östlich daran anschließenden Hangflächen fließt über Gräben und Kanäle aus dem bebauten Bereich heraus nach Süden.

Derzeit ist ca. 50 m südlich der Fleschützer Straße ein Entlastungsschachtbauwerk angeordnet. Bei Extremwetterereignissen läuft ein Großteil des Hangwassers über den bestehenden Regenwasserhauptsammler nach Westen zum Börenbach. Die darüberhinausgehende Extremwassermenge entlastet ins südlich liegende Wiesengelände.

Zur Einbindung in das geplante Baugebiet, wird der Regenwasserhauptsammler verlängert und am Südrand zum bestehenden Regenwasserkanal „Im Moos“ geführt.

Das neue Entlastungsbauwerk ist am Südrand des geplanten Baugebietes in der Verlängerung des neu geführten Kanals vorgesehen.

Der Nachweis zum Hochwasserschutz erfolgt in einem eigenständigen Wasserrechtsverfahren durch die Gemeinde Haldenwang.

Die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen richtet sich nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB. Hierfür gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung/Textteil.

##### **2. Wasserwirtschaft - Dachwasser/Regenwasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Entsprechend der Baugrundbeurteilung (Geotechnisches Büro, vom 25.11.2020 – siehe Anlage) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nur am südwestlichen Eck des geplanten Baugebietes möglich.

Ist eine Versickerung nicht ausreichend möglich, gelten die maßgeblichen Regelwerke. Für Flächen kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> gilt die NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser), bei Fläche größer 1.000 m<sup>2</sup> gelten die Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abwasser e.V.) (M153

und A117), die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen sind. Die ausreichende Dimensionierung ist dafür nachzuweisen.

Dachflächen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblechen über 50 m<sup>2</sup>, die nach den Regeln der Technik eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich machen, sollten vermieden werden.

Die Entwässerung von Garagenzufahrten, Stellplätzen und Zuwegen hat auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird verwiesen.

### 3. Oberflächenabfluss/ Grund- und Schichtwasser:

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließendem Wasser sowie Grund- und Schichtwasser zu achten. Die Ergebnisse der Baugrundbeurteilung (Geotechnisches Büro, vom 25.11.2020 – s. Anlage) sind zu berücksichtigen. (siehe auch 4. Baugrund)

Gegen eindringendes Wasser ist darauf zu achten, die Herstellung der Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Es wird empfohlen, Gebäudeöffnungen mindestens 30 cm oberhalb des angrenzenden neu modellierten Geländes anzuordnen oder die Gebäudeöffnungen die tiefer liegen druckwasserdicht, unter Beachtung des möglicherweise anstehenden Wasserdrucks, auszubilden. Die Geländemodellierungen sollten so erfolgen, dass immer ein Gefälle, vom Haus weg, gegeben ist, damit wild abfließendes Hangwasser ohne Aufstau in das angrenzende Gelände abfließen kann.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass keine Veränderungen durch wild abfließendes Wasser auf benachbarte Grundstücke durch Änderungen (Bebauung, Geländegestaltung,...) erfolgen. (§ 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz).

### 4. Baugrund

Die Ergebnisse der Baugrundbeurteilung (Geotechnisches Büro, vom 25.11.2020 – siehe Anlage) zur Beschaffenheit des Baugrundes mit Gründungsempfehlung für Bauwerke sowie Verkehrsflächen und Gründungsempfehlung für Tiefendränage und Kanalverlegung sind zu berücksichtigen.

### 5. Unterirdische Versorgungsleitungen

Auf den Baugrundstücken 26 bis 31 ist auf die unterirdischen Regen- und Schmutzwasserleitungen zu achten. Bei der Bauausführung ist mit einem Mehraufwand zu rechnen.

Bei Pflanzungen im Bereich der Leitungsführungen ist das Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu beachten, erschienen bei der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall.

#### 6. Immissionsschutz

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 db(A) und nachts 34 db(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### 7. 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 205 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 Rettungsweg baulich sicherzustellen.

#### 8. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und sind dementsprechend zu dulden.

#### 9. Artenschutz

Für die Straßen-, Wege und Gebäudeaußenbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen) zu verwenden.

Die neu zu errichtenden Gebäude sind durch Materialwahl bzw. Architektur so zu gestalten, dass Vogelschlag weitgehend vermieden wird (z.B. keine spiegelnden Fassaden oder Fenster, keine Eckfenster, keine beidseitig verglasten Durchgänge, Verwendung von mattiertem Glas etc.) Die Problematik sowie Lösungsmöglichkeiten werden umfassend folgender Seite des Landesamtes für Umwelt behandelt:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutzwarte/vogelschlag/index.htm>.

## 10. Denkmalschutz

### Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 8157-50, E-Mail: DST\_Thierhaupten@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 11. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Gemeinde Haldenwang als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Haldenwang, den 12.07.2022

Gemeinde Haldenwang

Josef Wölfle  
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Börwang "Beim Mühlenbauer" mit 1. Änderung Bebauungsplan „Börwang Mühlenweide“, bestehend aus Satzung/Textteil (Seiten 1 bis 21) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 05.07.2022, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.07.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Haldenwang, den 14.07.2022

Gemeinde Haldenwang

Josef Wölfle  
Erster Bürgermeister