

Gemeinde Rammingen



1. Änderung des Bebauungsplanes

„Westlich Grundschule“

Gegenstand: 1. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Grundschule“

Auftraggeber: Gemeinde Rammingen
Rathausplatz 1
86871 Rammingen

Tel.: 08245/1722

Fax: 08245/2259

vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Anton Schwele

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Rammingen folgende 1. Änderungssatzung. Die Änderungen sind mit **roter Schriftfarbe** hervorgehoben:

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Westlich Grundschule“ besteht aus dem von der Gemeinde Rammingen ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 27.09.2019; sie sind Bestandteil der Satzung.

§ 3

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Grundschule“ tritt nach dem Satzungsbeschluss mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Rammingen, den

GEMEINDE RAMMINGEN

(Siegel)

Anton Schwele, Erster Bürgermeister

II. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Änderung des Bebauungsplanes – i. d. F. vom 27.09.2019 im Maßstab 1 : 1 000

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. S. 94), zuletzt geändert durch G vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch G vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch G vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch G vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Anlagen für soziale Zwecke sind, mit Ausnahme von Nutzungen für Tages- und Kurzeitpflege, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO).

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebenen Werte gilt der § 19 Abs. 4 der BauNVO.
- 2.2 Wohngebäude dürfen mit Erd- und Dachgeschoss oder zweigeschossig errichtet werden. Ein Kellergeschoss ist möglich (s. Hinweise Nr. D 2.1). Die Firsthöhe - gemessen von der Oberkante Fertigfußboden-Erdgeschoss bis zum Schnitt mit der Dachhaut - darf 8,50 m, nicht übersteigen.
Für die Parzellen 10, 14 und 19 wird die maximale Firsthöhe auf 10,50 m festgesetzt.
- 2.3 Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt.
Dies gilt nicht für die Parzellen 10, 14 und 19.
- 2.4 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen für Balkone, Hauseingänge, Quergiebel und Wintergärten überschritten werden. Die Überschreitung darf jedoch in der Breite nur maximal 1 m betragen und die zulässige Grundfläche nur um maximal 20m² übersteigen.
- 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB-EG) darf höchstens 0,30m über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße am jeweiligen Eingangsbereich liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. **Dies gilt nicht für die Parzellen 10, 14 und 19.**

- 3.3 Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu berechnen. Geländeoberfläche i. S. des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die natürliche Geländeoberfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen, unter Beachtung der Nr. 4.1, außer als Grenzgaragen auch mit einem Grenzabstand von 1,0m errichtet werden. Für alle Garagen und überdachte Stellplätze gilt hinsichtlich der Größe und Form Art. 6 (9) BayBO entsprechend. Wand- und Firshöhen gelten Garagen und Carports dürfen max. 56m² Grundfläche aufweisen und Garagen mit max. 2 Garagentoren ausgebildet werden.

- 4.3 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,00 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: OK unmittelbar angrenzende Fahrbahn; senkrecht gemessen) betragen.**

- 4.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagenplätze mitgezählt werden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. **Für die Parzellen 10, 14 und 19 gelten folgende Festsetzungen: Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen; zusätzlich sind je Wohngebäude 2 Besucherstellplätze zu schaffen.**

- 4.4 Sonstige Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 40 m³ umbauter Raum sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.

- 4.5 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 6,0 m betragen. Bei Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite parallel zum Straßenrand errichtet werden, wird ein Mindestabstand von 1,00m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

6. Landschaftspflege und Ortsbild

6.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

6.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweis oder ein heimischer Obstbaumhochstamm in der Größe Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für die Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

6.3 Ortsrandeingrünung auf Privatgrund:

Der Aufbau einer lockeren, mehrreihigen (Reihenabstand 1,0 m, Gehölzabstand 1,0 m) gruppenartigen Gehölzpflanzung hat mit heimischen freiwachsenden Sträuchern sowie mit Bäumen gemäß Empfehlungsliste zu erfolgen (unregelmäßige Artenverteilung; Keine Schnitthecke).

Die Mindestpflanzgröße ist für Bäume: Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 12/14cm und für Sträucher: 60 – 100cm; mindestens 3 Triebe. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden und mit Herkunftszertifikat nachzuweisen. Die der Krautzone (ca. 2 m breiter vorgelagerter Blühsaum) ist als artenreiche, blütenreiche Extensivwiese anzulegen.

Das Errichten jeglicher Art von Gebäuden sowie jegliche Art von Versiegelung des Bodens sind in diesem westlichen Ortseingrünungsgürtel strikt untersagt.

6.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 1,0 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

- 6.5 Bei Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische Arten verwendet werden (siehe Hinweise Nr. 1). Nadelgehölze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 6.6 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 6.7 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.8 Die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume entlang landwirtschaftlicher Flächen sollen der Wuchsklasse II angehören (s. Hinweise Nr. D 1.1).
- 6.9 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Berechnungen im Umweltbericht 4.829 m² an Ausgleichsfläche erforderlich.
- 6.10 Die Flächengröße für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 4.829m² und wird auf den externen Flurstücken Nr. 1522 und 1591 (Teilfläche), Gemarkung Ober-rammingen, umgesetzt. Ökologisches Entwicklungsziel für die Fl.Nr. 1522 ein Biotopkomplex aus Waldrandgestaltung, Grabenrenaturierung, Amphibienlaichmulde und artenreiche Extensivwiese mit einzelnen Laubbäumen. Aufgrund der Höherwertigkeit der Maßnahmen ist hier ein Anerkennungsfaktor von 1,3 anzuwenden und somit beträgt in Flurstück 1522 die reale Flächengröße 2.970 m². In der 968 m² großen südlichen Teilfläche des Flurstücks 1591 wird das Intensivgrünland in artenreiche Extensivwiese umgewandelt.
- Die Umsetzung der Maßnahmen hat bis spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

7. Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungs-gemäßen

Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Viehtrieb, Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

8. Wasserhaushalt

8.1 Die Stellplätze und Zufahrten in den privaten Grundstücken sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.

8.2 Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über die belebte Bodenzone oder linear mittels Rohrrigolen zu versickern. Eine Entwässerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Sickeranlage einzubauen.

8.3 Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauenebene zu versehen unter Beachtung folgender Normen:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

9. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 3).

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)**

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Grundriss

1.1.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muss um mindestens 10% länger als die Giebelseite ausgebildet werden. Dies gilt nicht für Zelt- und Walmdächer.

1.1.2 Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,5 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.

Bei den Parzellen 10, 14 und 19 wird eine Giebelbreite von 12 m zugelassen.

1.1.3 Quergiebel werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6m tiefer als der Hauptfirst liegen.

1.2 Dächer

1.2.1 Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° - 45° betragen.

1.2.2 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in ziegelroter, brauner oder anthraziter Farbe zu erfolgen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

Bei einer dachintegrierten PV-Anlage werden seitliche Blechabschlüsse zugelassen.

1.2.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchgiebeln ist eine maximale Breite von 4m; jedoch maximal 1/3 der Dachlänge erlaubt.

Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00m zu betragen.

1.2.4 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierendem dunklem Material einzubauen; weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energie sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung eines Nachbargrundstückes vorliegt.

Eine Aufständigung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

1.2.5 Die Firstrichtung wird wahlweise parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen.

1.2.6 Der Dachüberstand darf an der Trauf- und Giebelseite höchstens 0,80 m betragen.

1.3 Außenwände

1.3.1 Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzschalungen und Balkongeländer sind senkrecht auszuführen.

1.3.2 Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

1.4 Holzbauweise

Haupt- und Nebengebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Carports sind auch in Holzbauweise zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen (z.B. bei Grenzgaragen) sind einzuhalten.

- 2.2 Garagen sind mit Sattel-, Walm- oder Flachdach zulässig. Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu gestalten, es sei denn, es handelt sich um vom Hauptgebäude abgesetzte Garagen / Nebengebäude.

3. Einfriedungen

- 3.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfeilen, nicht höher als 0,8 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.
Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht, max. 1,0 m hoch, zulässig.
Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.
Zur Verhinderung von Barrieren für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 10 cm einzuhalten oder alternativ in Abständen von ca. 5,0 m Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen.
- 3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 6m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- 4.2 Abgrabungen zum Zweck der Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
Dies gilt nicht für die Parzellen 10, 14 und 19. Deren Ostseite wird von den Festsetzungen nicht berührt. Ein Lichtgraben ist möglich.

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

1.1 Heimische Bäume II.* Ordnung (Wuchsklasse II*):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.3 Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

1.4 Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz beim Bauantrag nachzuweisen.

2. Grundwasser / Oberflächenwasser

2.1 Grundwasser:

Aufgrund eines nicht auszuschließenden maximalen Grundwasserhöchststandes von ca. 2,0m unter Geländeoberkante wird empfohlen, die dann besonderen Anforderungen an die Statik (Auftrieb), Bauwerksausführung (wasserdichte Wanne etc.) und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöltank) zu beachten.

Von den Bauherren ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasser- oder Schichtenwassereintritt im Keller- bzw. Untergeschoß zu treffen sind.

Falls beim Baugrubenaushub der Eintritt von Grund- oder Schichtenwasser eine Bauwasserhaltung erforderlich macht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen.

2.2 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt M 153 und den DWA-Arbeitsblättern A117 und A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Unterallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

Eine Berechnung der erforderlichen Rigolenlängen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde beauftragt.

2.3 Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).

- 2.4 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder linear über Rohrigolen ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Grundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit Rückstauvolumen und gedrosseltem Notüberlauf in die gemeindliche Kanalisation aufgefangen werden.

Hinweis:

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülungen zulässig; die für WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die sicherheitstechnischen Hinweise, siehe Begründung Ziffer 9.3, sind zu beachten.

- 2.5 Bei extremen Hochwasserereignissen können Überschwemmungen im Geltungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- 2.6 Wild abfließendes Hangwasser kann aufgrund der ebenen Topologie ausgeschlossen werden.

3. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu in Mindelheim) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel vorgesehen.

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

5. Altlasten / Schutzgut Boden

Altlasten sind der Gemeinde Rammingen und dem Landratsamt Unterallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt.

Feststellungen optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind dem Landratsamt Unterallgäu zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art.1 BayBodSchG). Der betroffene Aushub ist ggf. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. Grunddienstbarkeit

Die Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Immissionen wird im jeweiligen Kaufvertrag als Grunddienstbarkeit eingetragen.

7. Wasserversorgung

Hinweise der Feuerwehr:

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Löschwasserbereitstellung von mind. 800 l/min (48m³/h) über zwei Stunden erforderlich.

Soweit die Bebauung größere Löschwassermengen erfordert, sind diese jeweils eigens zu ermitteln und in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ (siehe Anlage 3) vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

8. Kommunale Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Abfallbehälter (Rest- und Biomüll, Altpapier) an der jeweils nächsten für Sammelfahrzeuge erreichbaren Erschließungsstraße, d.h. südlich der geplanten Straßenfortsätze ohne Wendegelegenheit nach näherer Weisung der mit der Abholung beauftragten Personen zur Leerung bereitzustellen sind.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung

Begründung

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH, Mühlthalweg 9, 87640 Biessenhofen;

Landschaftsarchitektin Heidi Frank-Krieger, Landschaftsentwicklung & Freiraumgestaltung,
Lindenstr. 13 a, 87600 Kaufbeuren

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Westlich Grundschule“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha Teilflächen der Flur-Nrn. 948, 949, 950 und 951; alle in der Gmkg. Oberrammingen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1:1000.

Die erforderliche Fläche für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 0,48 ha und wird auf den externen Flurstücken Nr. 1522 und 1591 (Teilfläche) nachgewiesen.

2. Veranlassung und Bedarf

In der Gemeinde Rammingen sind die ausgewiesenen Bebauungsplangebiete im Wohnbaubereich der Ortsteile Ober- und Unterrammingen nahezu vollständig bebaut bzw. die gemeindlichen Baugrundstücke veräußert. Zur Deckung des weiteren dringenden Wohnbauflächenbedarfes, sowohl für Nachgeborene als auch für Zuzugswillige und zur Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Rammingen (Kindergarten, Schule, Vereinsleben etc.) hat sich der Gemeinderat entschieden, am westlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Westlich Grundschule“ aufzustellen.

Die gemeindlichen Baugrundstücke sind durchweg in der für dörfliche Bereiche gängigen Größe gehalten (600m² bis 900m).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rammingen als Gemeinbedarfsfläche für Schulerweiterung und gemeindliche Grünflächen für Sportanlagen dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.03.2016 die 13. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Nordrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westlich Grundschule“ grenzt mit seiner östlichen Hälfte an den Südrand des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Kirchweg II“. Die darin dargestellten Baufenster sind verkauft und weitgehend bebaut.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau / Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich liegt mit wesentlichen Teilen in der freien Feldflur am unmittelbaren nordwestlichen Ortsrand von Oberrammingen mit seiner überwiegenden 2-geschossigen Bebauung (I+D; II). Nach Osten grenzt die Ortslage von Oberrammingen mit Misch- und Dorfgebietszuweisung an. Direkt im Osten wird der Geltungsbereich durch den Kindergarten- und Schulbereich begrenzt. Nördlich schließen sich Wohngebietsflächen an.

Die Höhen liegen im Geltungsbereich bei ca. 595 müNN. Im Bereich des Plangebietes fällt das Gelände mit 2,0 % bis 1,5 % in Richtung Norden.

4.2 Infrastruktur

In der Gemeinde Rammingen sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, in einer Gemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in Mindelheim, Kaufbeuren bzw. Bad Wörishofen oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem in Richtung Mindelheim, Bad Wörishofen und Kaufbeuren bzw die eingleisige Strecke der Deutschen Bahn AG Buchloe-Memmingen.

4.3 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist im Rahmen einer zentralen gemeindlichen Anlage gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem in die vollbiologische und aufnahmefähige Kläranlage Türkheim. Die Stromversorgung wird durch die LEW-Verteilnetz GmbH, Memmingen sichergestellt.

Rammingen liegt westlich der Kr MN 24 (Umgehungsstraße) und nördlich der Bahnlinie Buchloe – Memmingen. Das Baugebiet wird über den „Unteren Bahnhofweg“ erschlossen.

4.4 Nutzungen

Im Geltungsbereich ist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau gegeben. Im östlichen Bereich liegt noch ein Bolzplatz,

4.5 Ökologie

Im Geltungsbereich sind keine nennenswerten Bäume und Strauchgruppen vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Näheres siehe Umweltbericht).

4.6 Denkmalpflege

Bodendenkmale sind erst in weiterer Umgebung um den Geltungsbereich gegeben. Aufgrund bisheriger archäologischer Funde sind bei Baumaßnahmen auch außerhalb der eigentlichen Bodendenkmalbereiche Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.7 Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind der Gemeinde bzw. dem Landratsamt Unterallgäu im Bebauungsplangebiet keine Altlastverdachtsflächen oder sonst. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Auf das Schutzgut Boden wird in den Hinweisen aufmerksam gemacht.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung der Ortsteile von Rammingen
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Infrastruktur in Rammingen
- Maßvolle bauliche Vergrößerung zur Abrundung des Ortes
- Bedarfdeckung für altersgerechte Wohnungen in Form von „Betreutes Wohnen“
- Verbesserung der Ökologie durch grünordnerische Maßnahmen

5.2 Art der baulichen Nutzung

Um die unter 5.1 genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Damit wird die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Zur Bedarfsdeckung altersgerechter Wohnungen in der Form des „Betreuten Wohnens“ ist durch § 3 Abs. 4 BauNVO klargestellt, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Daneben sind im Plangebiet auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig, wobei die Gemeinde auf Grund eines Grundsatzbeschlusses Anlagen für soziale Zwecke im Gemeindegebiet auf Grund eines zuletzt bundesweit gehäuften Vorkommens einer grundsätzlichen Steuerung zuführen will. Mit Ausnahme der Nutzung für Tages- und Kurzzeitpflege sollen ansonsten keine anderen Anlagen für soziale Zwecke im Plangebiet zugelassen werden.

Die besondere städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ergibt sich zugunsten der Nutzung als Tages- und Kurzzeitpflege aus dem Umstand, dass die Gemeinde durch die Erstellung eines Seniorenkonzepts den Bedarf an derartigen Einrichtungen erkannt hat und diese im Gebiet um Grundschule, Kindergarten, Feuerwehrhaus und dem geplanten Rathaus/Begegnungshaus ansiedeln möchte. Durch die räumliche Nähe zum Rathaus/Begegnungshaus könnten Synergien mit der geplanten Demenzbetreuung und dem Tagescafé für Senioren im Rathaus/Begegnungshaus genutzt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen allgemein zulässig sein. Es ist kein Grund ersichtlich, warum „nicht störende

Handwerksbetriebe“ im Plangebiet allgemein zulässig sein sollen, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ jedoch nicht. Gedacht ist hierbei vor allem an Pflegedienste, die bei der Nutzung als Kurzzeit- oder Tagespflege auch andere gewerbliche Bereiche ihres Unternehmens (z. B. Standort des ambulanten Pflegebereichs) am gleichen Standort vereinen möchten.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 BauNVO genannten Nutzungen sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, weil die Lage am Ortsrand dafür nicht geeignet ist und diese dem speziellen Charakter des Plangebiets nicht gerecht wird bzw. sich das Gebiet allein auf Grund der Parzellengrößen nicht eignet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenzen sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung und Bebauung als einzelne Baufelder gestaltet, um entsprechende Freiflächen zwischen den Gebäuden zu gewährleisten und um andererseits ein lebendiges Ortsbild zu erreichen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie lassen trotz der Befreiungen nach §19 BauNVO durch die großzügigen Grundstücke eine gute Durchgrünung erwarten.

5.4 Bauweise

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Geschossen zulässig. Durch die unterschiedliche Dachneigung (20° - 45°) sowie keiner zwingenden Vorgabe der Hauptfirstrichtung soll ein dorfgerechtes, aufgelockertes Gesamtbild entstehen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat bei den Festsetzungen zur Gebäudetypologie neben Satteldächern auch für die Zulässigkeit von Walmdächern entschieden; d. h. der Gemeinderat hat sich bewußt nicht nur an Planungselementen der lokalen Bautradition orientiert.

5.5 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich wie folgt:

Nettowohnbaufläche	12946 m ²	69,9 %
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	916 m ²	4,9 %
Öffentliche Grünfläche	1500 m ²	8,1 %
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>3150 m²</u>	<u>17,1 %</u>
Gesamtfläche	18512 m ²	100,0 %

5.6 Innerörtliche Grünflächen - Siedlungsökologie

Der Gemeinderat verzichtet an Verkehrswegen auf die Anpflanzung von Verkehrsbegleitgrün z.B. mit Baumbepflanzungen, da die gärtnerische Gestaltung auf den privaten Flächen eine ausreichende Begrünung des Plangebiets erwarten läßt.

Im Westen ist eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund mit loser Überstellung von Einzelbäumen und Strauchgruppen vorgesehen.

Die bestehende öffentliche Grünfläche zwischen Grundschule/Kindergarten und geplanter Bebauung dient zur Abgrenzung des Bereichs der öffentlichen zu den privaten Gebäuden.

5.7 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzung der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich aus Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ab.

Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einfügung in die Landschaft sowie zur bestehenden Bebauung werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Gebäudelängen, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest.

Trotz der Begrenzung der Firsthöhe auf 8,50m sind im Dachgeschoss Wohnräume akzeptabler Größe möglich. Bei einer Hausbreite von z. B. 10,5m und Dachneigung 45° ist bei einer Bebauungsweise von E+D noch ein Kniestock von 1,30m möglich.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Die fertige Fußbodenhöhe liegt max. +0,30m über der Erschließungsstraße.

5.8 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen nach BayBO mit einem Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig und sollen sich in der Gestaltung am Hauptgebäude orientieren. Garagen und überdachte Stellplätze an Grundstücksgrenzen können auch mit einem Abstand von 1,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Damit keine übergroßen Garagen mit Nebennutzungen errichtet und die Proportionen zu den umliegenden Gebäuden nicht gestört werden, ist die Größe mit max. 56 m² (Grundfläche ca. 7 x 8 m) und max. 2 Garagentoren beschränkt, wobei auch nur ein übergroßes Garagentor möglich ist.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch das gemeindliche Eigentum gegeben. Eine Umlegung nach § 45 ff. ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Durch eine Zerlegung der Grundstücke mit zurückgestellter Abmarkung (Sonderung) kann eine frühzeitige Besitzeinweisung und Grundbucheintrag erfolgen.

7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Grünordnung

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Strukturen und neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d. h. möglichst geringe Flächen-versiegelung

Die Einschränkung von Geländeänderungen gemäß der Satzung dient in erster Linie dazu, ein homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der ebenflächige Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten minimiert.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.

Die Ortsrandeingrünung im Westen wird mit Bäumen und Strauchgruppen der potenziell natürlichen Vegetation, die in diesem Bereich durch den Tannen-Waldmeister Buchenwald geprägt ist, bepflanzt werden (vgl. Erl.-ber. zum Landschaftsplan Ziff. 9.1). Zum Einsatz kommen somit ausschließlich heimische Gehölzarten. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird aus Abstandsgründen eine zurückhaltende Großbaumbepflanzung vorgenommen, im Unterwuchs wird vor allem eine blütenreiche magere Wiese auf humusarmem Oberboden entwickelt. Dadurch entstehen naturnahe Strukturen, die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.

Hinsichtlich einer ausführlichen Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und insbesondere zur Naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf den gesondert beigefügten Umweltbericht verwiesen.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Die erforderliche Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen wird auf den externen Flurstücken Nr. 1522 und 1591 (Teilfläche) nachgewiesen.

7.2.1 Flur-Nr. 1522, Gemarkung Oberrammingen

Topographische Lage: ost-exponierter Hang und Hangfuß

Flächengröße: 3.442 m²

davon aufwertbar (reale Flächengröße): **2.970 m²** (nach Abzug des Schlehengebüschs am oberen (westlichen) Waldrand)

Ausgangszustand: Intensivgrünland
Brennesselflur

Ökologisches Entwicklungsziel:

- Artenreicher Waldmantelsaum unterhalb des nördlich angrenzenden Waldrands
- Extensivwiese mit einzelnen Laubbäumen bzw. Baumgruppen
- Wechselfeuchte Flachmulde
- Wasserführender (im südlichen Abschnitt temporär) Graben

Maßnahmenkonzept:

- Auffangen des Hang- und Sickerwassers in einem Graben an der Hangunterkante parallel zum Weg (läuft derzeit teilweise im südlichen Bereich über den Weg)
- Anlage einer flachen wechselfeuchten Mulde (nord-östliche Ecke des Flurstücks), ca. 0,30 bis 0,50 m Oberbodenabtrag, Abfuhr des Bodens
- Entwicklung eines naturnahen Waldmantelsaums mit initialer Anpflanzung von blütenreichen und fruchttragenden Gehölzen wie z.B. Eiche, Vogelkirsche, Ebe- esche, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Holunder und Wildrosen
- Umwandlung von Brennesselfluren und Intensivgrünland an der Hangoberkante vor dem Wald in buchtenreichen artenreichen Waldmantel
- Schutz der Gehölzpflanzungen mit Wildschutzzaun
- Pflanzung von Einzelbäumen (Laubbäume: Stiel-Eiche, Berg-Ahorn)
- Extensivierung des Grünlands (jährlich 1-malige Mahd, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Düngung und Herbizideinsatz)
- Erhalt des bestehenden Schlehengebüschs am Waldrand (gilt nicht als Aufwertung)

Aufwertungsfaktor: **1,3** (aufgrund der höherwertigen Maßnahmen)

Anerkennbare Fläche: $2.970 \text{ m}^2 \times 1,3 =$ **3.861 m²**

7.2.2 Flur-Nr. 1591 (südliche Teilfläche), Gemarkung Oberrammingen

Topographische Lage: eben

Flächengröße gesamt: 3.440 m²

Benötigte Teilfläche: $4.829 \text{ m}^2 - 3.861 \text{ m}^2 =$ **968 m²**

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Flacher, zugewachsener, selten wasserführender Graben

Ökologisches Entwicklungsziel:

- Artenreiche Extensivwiese mit feuchten Bereichen

Maßnahmenkonzept für vorliegende Teilfläche:

- Extensivierung des Grünlands (jährlich 1-malige Mahd, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Düngung und Herbizideinsatz)

[Maßnahmen für die Gesamtfläche:

- *buchtenreicher Waldmantelsaum, naturnahes Süd-Ufer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit buchtigen, abgeflachten Böschungen, Ufer-Krautsaum etc.]*

7.2.3 Ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist von Beginn an eine Fachkraft im Sinne einer Ökologischen Baubegleitung hinzuzuziehen.

Vor Beginn der Maßnahmen-Durchführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

8. Immissionen

8.1 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr auftreten, sind die Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.2 Immissionsschutz – Verkehr

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Werte für Verkehrslärm und die Orientierungswerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung der 16. BImSchV in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 55/45 dB(A) (tags/nachts) bzw. 59/48 dB(A) nicht überschritten werden.

9. Erschließung

9.1 Straßen

Das Plangebiet wird durch den Gemeindeweg „Unterer Bahnhofweg“ von der Altortlage erschlossen. Die innergebietlichen Verkehrsflächen werden einheitlich mit ca. 5,0 m befestigter Verkehrsfläche, einseitigem 0,5 m breitem Schrammbord und einem 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen gebildet.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Sofern die hydraulische Berechnung des Leitungsnetzes längere Zeit zurückliegt wird eine hydraulische Überrechnung des Netzes empfohlen.

Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäß örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

9.3 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Rammingen ist an die vollbiologische Kläranlage Türkheim angeschlossen. Das Plangebiet kann problemlos an die bestehende Abwasseranlage angeschlossen werden. Der Ortsteil ist im Trennsystem kanalisiert, dies soll auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Privates und öffentliches Oberflächenwasser soll weitgehend versickert werden. Bei Schmutzwasseranschlüssen an das öffentliche Netz sind die Entwässerungssatzung der Gemeinde zu beachten und die Bestimmungen einzuhalten.

Für die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die nachfolgenden Vorschriften verwiesen:

„Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV)

„Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW)

die ATV Arbeitsblätter A117 sowie A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW, Netzproduktion GmbH Kempten, Erforderliche Ausbaumaßnahmen werden vom Unternehmen durchgeführt. Für die Versorgung im Plangebiet ist keine Fläche für eine Umspannstation erforderlich. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bei Grabungsarbeiten ist die Betriebsstelle Oberauerbach

Ringstraße 18

87714 Oberauerbach

Tel. 08261/7624-11

zwecks Kabelauskunft zu verständigen.

9.5 **Telekommunikation**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Bei Bauvorhaben wird den Bauherren empfohlen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 mm auf eigene Kosten zu verlegen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen bei Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert geändert oder verlegt werden. Lagepläne und T-Anlagen können bei planauskunft.sued@telekom.de angefordert werden.

Für eine entsprechende Koordination bei der Erschließung wird um Information über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten bei:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
86368 Gersthofen

10. **Kartengrundlage**

Die Kartengrundlage Stand Feb. 2016 wurde von der VG Türkheim zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu beantragen hat.

Gemeinde Rammingen, den

.....
Anton Schwele, Erster Bürgermeister

Bearbeiter:
Verwaltungsgemeinschaft Türkheim
Herr Lothar Rogg, Max.-Philipp-Str. 32,
86842 Türkheim