1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Sondergebiet für Wohnfahrzeuge, Eichbichl", Gemeinde Blaichach

Präambel und Satzung

Präambel
Aufgrund des §§ 2, 10 und 22 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Blaichach diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der bisherige Bebauungsplan "Sondergebiet Wohmobilstellplatz" (zuletzt geändert am 01.03.2007) wird durch die vorliegende 1. Änderung vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ...., geändert am .... und am .... Dieser Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom ...., geändert am .... beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Blaichach, den ....

Christof Endreß
Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein "Sondergebiet für Wohnfahrzeuge" im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie in Anlehnung an die bis 30.09.1998 rechtsgültige Verordnung über den Bau und Betrieb von Campingplätzen (Campingplatzverordnung - CPlV) festgesetzt.
Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen für Wohnfahrzeuge sowie zur Errichtung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebiets erforderlich sind.

1.1.2 Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein fremdenverkehrsgewerblicher Betrieb zulässig. Sämtliche Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen, die für den Aufenthalt und die Versorgung der Gäste genutzt werden, sowie Einrichtungen zum Betrieb des Wohnfahrzeugplatzes sind nur als betriebsdienliche sowie organisatorisch und wirtschaftlich unselbständige Teile des Hauptbetriebs zulässig.

1.1.3 Eine dauerhafte Wohnnutzung ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind je eine Betriebsleiter- oder Personalwohnungen im Baufeld 01 Nord und 04.

1.1.4 Die Standplätze gemäß Ziffer 3.1 und Ziffer 3.2 sind ausschließlich für die Nutzung von Wohnfahrzeugen mit entsprechendem angebauten Vorzelt zugelassen. Wohnfahrzeuge sind Falt- und Klappanhänger, Wohnanhänger (Caravans) und motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile), die so beschaffen sind, dass sie jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können.
Das Aufstellen von freistehenden Zelten ist auf dem gesamten Gelände unzulässig. In Bezug auf die zulässige Aufenthaltsdauer der Gäste wird auf die Festsetzungen in Ziffer 3.1 und Ziffer 3.2 verwiesen.

1.1.5 Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Festsetzungen:
Baufeld 01 Süd: Empfang, Sanitär- und Betriebsgebäude, Verwaltung
Baufeld 01 Nord: Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung. Zulässig ist maximal 1 Wohneinheit.
Baufeld 02: Betriebsgebäude mit gastronomischem Angebot/Ausschank/Kiosk sowie Veranstaltungs- bzw. Seminarraum, Verwaltung
Baufelder 03+05: Maschinen- u. Lagerhalle
Baufeld 04: Maschinen- u. Lagerhalle mit Mitarbeiterwohnung. Zulässig ist maximal 1 Wohneinheit. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB ist diese Wohneinheit ausschließlich im Ober- oder im Dachgeschoss zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird - ausgenommen der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend Ziffer 2.1, der Grünflächen gemäß Ziffer 4.5, 4.6 und 4.7 sowie der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Ziffer 5.1 - als **ein Baugrundstück** definiert.
Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte **maximal zulässige Grundfläche** (GR Baugrundstück) von **880 m²** zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder 01 bis 05.

1.2.2 Die **zulässige Grundfläche** darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen bis zu einer maximalen Gesamt-GRZ für das Baugrundstück von 0,24 überschritten werden. Dabei dürfen die Grundflächen von Stell- und Standplätzen oder Zufahrten unberücksichtigt bleiben, wenn diese wasserdurchlässig und sickerfähig ausgebildet sind. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 20 mm Fuge und Schotterrasen.

1.2.3 In den verschiedenen Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Baufeld mit Nr. — 01 Nord
Höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse**. Diese regelt auch, ob das Dachgeschoss (D) als Vollgeschoss oder als Teilgeschoss ausgebaut werden kann. *Beispiel hier: zwei Vollgeschosse bestehend aus dem Erdgeschoss sowie einem voll ausgebautem Dachgeschoss.* — II (E+D)
Maximal zulässige **Wandhöhe** (WH) in Meter. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen OK EG Rohfußboden (RF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. Hinweis Nr. 17). — WH 6,50
maximal zulässige **Grundfläche in m²** — GR 110

01 Nord OK EG RF max. 728,90 m üNN
Die OK EG RF ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN nicht überschritten werden.
Das natürliche Gelände ist bis mind. 0,20m unter OK EG RF anzuschütten und landschaftsgerecht zu modellieren (das UG darf nicht herausschauen).

1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze).

1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung)

1.3.3 Verbindliche Maße, Angabe in Meter (12.00)

1.3.4 verbindliche **Firstrichtung** der Hauptbaukörper; zulässige Abweichung +-7°; die einzelnen First-richtungen beziehen sich auf die jeweils überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

1.3.5 Im gesamten Geltungsbereich gilt die **offene Bauweise.** Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

1.3.6 **Abstandsflächen:** Im Geltungsbereich wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eine von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Hauptanlagen festgesetzt. Nachzuweisen ist im Planungsgebiet eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 der Wandhöhe, mindestens jedoch 3,00 m. Die übrigen Vorgaben zum Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 BayBO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.4. Zulässige Nutzung im Bereich der Standplätze nach Ziffer 3.1 und 3.2

1.4.1 Auf den Standplätzen sind ausschließlich handelsübliche Wohnfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von max. 10m und einer Höhe von max. 3m zulässig. Das Anbringen eines handelsüblichen Vorzelts ist zulässig, wenn die Größe des Vorzelts die Höhe und Breite des Wohnfahrzeugs nicht überschreitet.

1.4.2 Überdachungen sind ausschließlich im Bereich der Standplätze nach Ziffer 3.2 zulässig. Als Überdachung sind ausschließlich handelsübliche Dachkonstruktionen zulässig, die auf dem Wohnanhänger aufliegen. Eine Verlängerung des Dachs bis über das Vorzelt ist zulässig. Eine feste Verankerung mit dem Erdboden ist nur in Form von rückbaubaren, handelsüblichen Erdhaken oder Heringen zulässig. Der Bau von ortsfesten Fundamenten ist unzulässig.

1.5 Gestaltungsvorschriften innerhalb der Baufelder (gemäß Ziffer 1.3.1)

1.5.1 Dachgestaltung

1.5.1.1 Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude ausschließlich **Satteldächer** mit einer Neigung zwischen 20°-30° zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen oder Anbauten sind abweichende Dachformen (z.B. Flachdach) zulässig. Alle Gebäude müssen Dachüberstände von mindestens 1,00 m aufweisen.

1.5.1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind unzulässig.

1.5.1.3 Alle Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun, grau) auszubilden. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** ist ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Diese sind bündig mit der Dachhaut einzu- bauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.5.1.4 Die Verwendung von zink- oder bleihaltigen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist nicht zulässig.

1.5.2 Fassadengestaltung der Gebäude

1.5.2.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich weiße, cremefarbene oder hellgraue Farbanstriche mit entsprechenden Abstufungen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) ist zugelassen. Die Errichtung der Gebäude in Holzblockbauweise ist zulässig.

1.5.2.2 Die Anbringung von **SAT-Anlagen** wird auf maximal einen Standort pro Baufenster bzw. pro Standplatz gemäß Ziffer 3.1 und 3.2 begrenzt.

1.5.3 Einfriedungen

1.5.3.1 Einfriedungen in Form von festen Zäunen sind nur entlang der Außengrenze der Anlage als Holz und Drahtzäune zulässig. Drahtzäune sind durchgängig zu hinterpflanzen. Innerhalb des Campingplatzgebietes sind Einfriedungen nur zur Einfassung des Spielplatzes zulässig. Diese sind als Holzzäune (z. B. Stakettenzaun) mit maximal 1m Höhe auszuführen. Eine Umzäunung der einzelnen Standplätze gemäß Ziffer 3.1 und 3.2 ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Gehölzen bleiben durch die Festsetzung unberücksichtigt.

1.5.3.2 Alle Einfriedungen sowohl an der Außengrenze als auch innerhalb des Planungsgebiets müssen einen Bodenabstand von 10-15cm zum Schutz von Kleinsäugern und anderen Tieren aufweisen.

1.5.4 Werbeanlagen

1.5.4.1 **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, jedoch nicht als freistehende Werbeanlagen. Lauf- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

1.5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

1.5.5.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind ausschließlich in folgenden Flächen zulässig:
- innerhalb der Baugrenzen gemäß Ziffer 1.3.1,
- zur Errichtung von Standplätzen gemäß Ziffer 3.2 (Längerfristig nutzbare Standplätze),
- zur Errichtung von Pkw-Stellplätzen gemäß Ziffer 3.3,
- der Privaten Verkehrsflächen für die innere Erschließung gemäß Ziffer 2.3.

1.5.5.2 **Höhensprünge** sind landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder als Gabionen auszubilden. Diese sind ab einer Höhe von 1,50 m durch einen Versatz von mind. 0,80 m und einer Bepflanzung zu gliedern.

2. Verkehrsflächen

2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** inkl. Bankette mit Straßenbegrenzungslinie

2.2 **Private Verkehrsfläche für die Haupterschließung.** Eine Versiegelung mit Asphalt ist zulässig.

2.3 **Private Verkehrsflächen für die innere Erschließung**. Die Flächen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

2.4 **Fußweg:** Das Befahren des Fußwegs ist nur durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Rettungsdienste zulässig. Die Flächen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

2.5 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**, ausgenommen landwirtschaftliche Fahrzeuge und Rettungsdienste

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 KS — Fläche für **touristisch zu nutzende Standplätze** für Wohnfahrzeuge, die einem wechselnden Personenkreis längstens für die Dauer von acht Wochen überlassen werden dürfen oder die für Durchreisende bestimmt sind.

3.2 01 LS — **Längerfristig nutzbare Standplätze** für Wohnfahrzeuge, die auch für einen über in Ziffer 3.1 hinausgehenden Zeitraum für vorübergehende Aufenthaltszwecke vergeben werden dürfen. Pkws sind außerhalb der Standplätze auf den nummerierten Stellplätzen gemäß Ziffer 3.3 unterzubringen.

3.3 01 St — offene Stellplätze, Dimensionierung für Pkw. Die nummerierten Stellplätze sind für die Pkw der Wohnfahrzeuge vorzuhalten, die auf den Standplätzen gemäß Ziffer 3.2 längerfristig verbleiben.

3.4 Feuerwehr — Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen. Diese sind entsprechend der einschlägigen DIN-Vorschriften zur Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen zu befestigen.

3.5 Garagen und Carports für Pkw sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Stellplätze für Pkws sind nur in den gekennzeichneten Flächen gemäß Ziffer 3.3 zulässig.

3.6 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen**:

3.6.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß Ziffer 1.3.1 sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Standplätze: Stromsäulen, Wasserversorgung, Fäkalienstation
Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien: z.B. Luftwärmepumpe. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig (vgl. Ziffer 1.5.1.3).
Untergeordnete Anlagen in den Grünflächen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillons, Sitzbänke).
Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) bis zu einer Größe von max. 12m², wenn sie dem Betrieb der Anlage dienen. Die Anzahl der Nebengebäude wird auf max. 5 beschränkt.

3.6.2 Im Bereich der Standplätze gemäß Ziffer 3.1 und 3.2 ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Ausnahme bilden die Anlagen zur Versorgung des Standplatzes mit Strom und Wasser.

3.7 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Stellplätzen (Pkw), von Standplätzen für Wohnfahrzeuge (gemäß Ziffer 3.1 und 3.2) und die Zufahrtsflächen zu den einzelnen Parzellen nach Ziffer 2.3 sind wasserdurchlässig als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

4. Grünordnung

4.1 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für die Grünflächen gemäß Ziffer 4.5 und 4.6 sind ausschließlich einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 14/16)

Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Fagus sylvatica	*Rot-Buche*
Fraxinus excelsior	*Gewöhnliche Esche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*

(2) Bäume II. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 10/12)

Acer campestre	*Feldahorn*
Betula pendula	*Birke*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Prunus avium	*Kirsche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

(3) Obstbäume
Es sollten bevorzugt lokale, alte Sorten von Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche verwendet werden. Auf Feuerbrandresistenz ist zu achten. Mindestqualität: Hoch- und Halbstamm.
Beispielhaft werden folgende empfohlene Sorten genannt:
Apfel: Böblinger Straßenapfel, Erbachhofeer Weinapfel, Glockenapfel, Maunzenapfel, Schöner aus Miltenberg
Birne: Bayerische Weinbirne, Wilde Eierbirne
Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge
Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger

(4) Sträucher (Heister 2xv, mB. oder oB., H 60-100)

Amelanchier ovalis	*Felsenbirne*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Prunus padus	*Gewöhnliche Traubenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Ribes alpinum	*Alpen-Johannisbeere*
Rosa spec.	*Rosen-Arten*
Salix caprea	*Sal-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Syringa vulgaris	*Gemeiner Flieder*
Taxus baccata	*Eibe*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.

4.3 zu erhaltender Einzelbaum / Gehölzgruppen

4.4 zu pflanzende Gehölze zur Strukturierung und Durchgrünung der Standplätze und Infrastrukturanlagen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (2) unter Ziffer 4.1. Die Position darf unter Berücksichtigung der Nutzung geringfügig um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.

4.5 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
Im gekennzeichneten Bereich sind Strauchhecken zur Strukturierung und Durchgrünung der Anlage zu pflanzen. Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (4) unter Ziffer 4.1.

4.6 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Wald- und Gehölzflächen):**
Die Waldflächen sind zu erhalten bzw. wieder aufzuforsten. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Für Pflanzungen sind heimische Gehölzarten in der Qualität der Ziffer 4.1 Listen (1), (2) und (3) zu verwenden. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen: Pflanzung im Dreiecksverband 1,50 x 1,50 m, auf 10 Sträucher ist ein Baum aus 4.1 (1) bzw. 4.1 (2) zu setzen. Zum Schutz der bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

4.7 **Private Grünflächen folgender Zweckbestimmung:**
Spielplatz
Giftige Gehölze (z.B. Eibe) sind im Bereich des Spielplatzes unzulässig. Für Gehölzpflanzungen werden neben den Bäumen gemäß Ziffer 4.1 Listen (1)-(3) folgende Straucharten aus Liste (4) empfohlen: Johannisbeere, Flieder, Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuss, Holunder, Weiden oder Wildrosen.

4.8 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baufenster), die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen, Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.

4.9 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 4.1 zu entsprechen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Ausgleichsflächen:
Bestehende Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche I: Die Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und entsprechenden der mit der Naturschutzbehörde 2015 abgestimmten Pflegemaßnahmen zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzten.
Ausgleichsflächen für neues Baurecht im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans
Ausgleichsfläche II: Auf bisher als Grünland genutzten Flächen ist eine Obstwiese anzulegen.
Ausgleichsfläche III: Auf einer bestehenden Böschung mit Ruderalflur bzw. Rasen ist eine Strauchhecke durch Anpflanzung von Sträuchern zu entwickeln.
Eine ausführliche Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange (I):
Rodungen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange (II):
Abzubrechende Gebäude und Großbäume mit einem Stamm-Durchmesser von über 25cm sind vor der geplanten Fällung bzw. Abbruch auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen und der Bericht an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen. Sofern Fledermäuse in Gebäuden nachgewiesen werden, sind diese umzusiedeln und in den neuen Gebäuden sind geeignete Quartierhilfen anzubringen.

6. Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

6.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von
1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG) oder
2. Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) oder
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

7. Sonstige Planzeichen

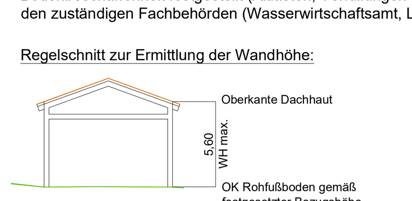
7.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € belegt werden.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 322 — Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
3. Höhenlinien (dunkelblau 1m Abstand; hellblau 0,50m Abstand) mit Angabe der Höhenkote
4. Bestehende Böschungen mit Angabe der Höhenkoten
5. Bestehende Geländekante
6. Überflurhydrant
7. Fernwasserleitung (keine lagegenau Darstellung, vor baulichen Eingriffen ist der Versorger zu informieren und die Lage im Gelände zu ermitteln)
8. Zaun, Bestand
9. Bodendenkmäler: 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 Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Thirhaupten, 08271-81570 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
10. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
11. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
12. Dachflächen- und Niederschlagswasser: Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
13. Bodenbearbeitung: Bei notwendigen Bodenarbeiten ist die DIN19731 (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub) zu berücksichtigen.
14. Wild abfließendes Wasser und Grundwasser: Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Vorkehrungen gegen Grundwasser- und Oberflächenwassereintritt in Kellerräume sind vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. In den Baufeldern 03-05 kann es bei einem Illerhochwasser (HQ300) zu Überschwemmungen kommen, bei dem auch ein Anstieg des Grundwasserspiegels sib nah unter Flur zu erwarten ist. Auf eine hoch- und druckwassersichere Ausbildung der baulichen Anlagen ist zu achten.
15. Immissionen: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
16. Altlasten: Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Werden bei der Baumaßnahme Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt (Altlasten, Verfüllungen etc.) sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.
17. Regelschnitt zur Ermittlung der Wandhöhe:



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Blaichach hat in der Sitzung vom 27.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden.

4. Der Billigungsbeschluss für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 31.05.2017 gefasst. Die Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses erfolgte am 17.10.2017.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 beteiligt.

7. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2018.

6. Die Gemeinde Blaichach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2018 als Satzung beschlossen.

Blaichach, den ....

Christof Endreß
Erster Bürgermeister — Siegel

7. Ausgefertigt Blaichach, den ……...........................

Christof Endreß
Erster Bürgermeister — Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Blaichach, den ....

Christof Endreß
Erster Bürgermeister — Siegel

Gemeinde Blaichach
Landkreis Oberallgäu

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

"Sondergebiet für Wohnfahrzeuge, Eichbichl"

(vormals Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz")

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Planung Städtebau und Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. B. Reiser

Etting, den 25.01.2018

Dr. U. Pröbstl-Haider

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 09.01.2017
geändert: 31.05.2017
25.01.2018

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de