

# Bebauungsplan "Am Oeschle"



**Verfahrensvermerke:**

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Oeschle" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13b (bzw. 13a und 13) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Oeschle", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.03.2022 wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde unter „www.ungerhausen.de“ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten, gesetzlichen Feiertagen und die Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 36 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans "Am Oeschle", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.03.2022, ferner durch Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 04.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 statt.

Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie auch in Berücksichtigung von Ferienzeiten, gesetzlichen Feiertagen und die Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 35 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am 23.06.2022 den Entwurf mit Bezeichnung "Endfassung" des Bebauungsplans "Am Oeschle" in der Fassung vom 23.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ungerhausen, den ..... (1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Ausfertigung:  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Am Oeschle" und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

Ungerhausen, den ..... (1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Oeschle" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter „www.ungerhausen.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Ungerhausen, den ..... (1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Planverfasser:  
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den ..... Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) hier: Gesamtbaugelände unterteilt in Baugebietsteilflächen "WA-1" bis "WA-6"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5** Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 2 Vollgeschosse zulässig
- II+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 2 Vollgeschosse und zusätzlich Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- WH** Wandhöhe (WH) als Höchstmaß; "WA-1" bis "WA-5" unterschieden in 2 Gebäude-Typen: - Gebäude-Typ 1: WH od. WH hangseitig max. 4,0 m (mit DN 35-45°) - Gebäude-Typ 2: WH od. WH hangs. mind. 5,2 m & max. 6,0 m (DN 20-25°); (gemessen von Oberkante Rohfußboden (RFB) EG bis Unterkante Dachhaut / Dachsparren, senkrecht an der Gebäude-Außenwand); zudem "WA-4" & "WA-5" beide Gebäude-Typen: - Gebäude-Typ 1 & 2: WH talseitig (südsseitig) max. 7,0 m, als Höchstmaß der Höhendifferenz zwischen der Unterkante Dachhaut in Verlängerung der Gebäude-Außenwand und der Geländeoberkante (max. zulässige, räumlich-wirksame, sichtbare Gesamt-Wandhöhe); "WA-6": WH alle Hauptgebäude (gemessen von OK RFB EG bis Unterkante Dachhaut / Dachsparren, senkrecht an der Gebäude-Außenwand)
- FH** Firsthöhe (FH), als Höchstmaß; "WA-1" bis "WA-6": FH od. FH hangseitig - senkrecht gemessen von der Oberkante (OK) RFB EG bis zur OK der Dachhaut am First; zudem "WA-4" & "WA-5": FH talseitig - als Höchstmaß der Höhendifferenz zwischen der OK der Dachhaut am First und der tals. Geländeoberkante (max. zulässige, räumlich-wirksame, sichtbare talseitige Firsthöhe)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EA** Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- BA** Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- 35°-45°** zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden; min. bis max. Gradangabe "WA-1 bis "WA-5" (unterschieden in 2 Gebäude-Typen): - Gebäude-Typ 1: DN mind. 35° und max. 45° sowie - Gebäude-Typ 2: DN mind. 20° und max. 25°; "WA-6": DN mind. 32° - max. 42°
- SD** Zulässigkeit von Dachformen; hier: gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach; alternativ sind bei Gebäude-Typ 2 auch zulässig: WD = Walmdach sowie ZD = Zeltdach
- Firstrichtung zwingend

### 4. Verkehrsflächen

- o** öffentliche Verkehrsfläche (Ausführung als "Wohnstraße" mit Tempo-30 km/h-Regelung)
- o** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Straßenbegleitender Multifunktionsstreifen / Multifunktionsflächen"; (insb. Möglichkeit für die Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen / Blühstreifen, etc., von Stellplätzen, für die Schneelagerung, von Spielflächen- / geräte & Sitzgelegenheiten / Angebote für Aufenthaltsmöglichkeiten, kleinere Platzgestaltung / Treffpunkt, sowie Potentialfläche für ggf. künftig zusätzliche Rückhalte- / Sickeranlagen, etc.)
- o** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Fläche für Fußweg"
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Ein- bzw. Ausfahrtsbereich für Tiefgaragenzufahrt Baugebietsteilfläche "WA-6" (die Errichtung der TGA-Zufahrt ist nur in diesem Abschnitt zulässig)
- o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen; für Anlagen, Einrichtungen und sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- o** Fläche für Anlagen bzw. Einrichtungen und sonst. Maßnahmen mit Zweckbestimmung: "Kälte Nahwärme(-Versorgung)"; (Potentialflächen ggf. vorsehene Anlage / Schachtanlagen, West-Fläche: Entnahme - Vorlauf- / "Queilbrunnen" sowie Ost-Fläche: Rücklauf- / "Schluckbrunnen" der Gemeinde i.V.m. Nutzung Wärme Grundwasser)

### 6. Grünflächen, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen

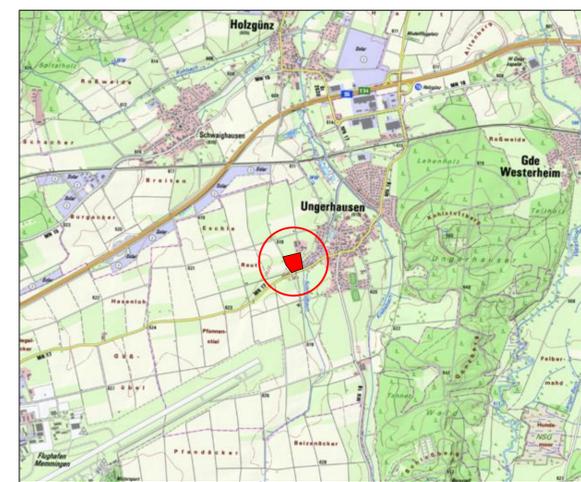
- o** öffentliche Grünfläche
- o** private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingerünung"
- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund
- o** festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei frei stehenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig
- o** festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung

### 7. Sonstige Planzeichen

- o** Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- o** Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie Gebäude-Gestaltung der Baugebietsteilflächen
- o** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpools), Garagen und Gemeinschaftsanlagen weiterhin mit besonderer Zweckbestimmung: "Tiefgarage"
- o** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Nummern  $\diamond$  und  $\diamond$ ; siehe hierzu Ziffern 10.1 bzw. 10.2 und 10.2.1 der "Festsetzungen durch Text"
- o** Grenze Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße MN 17
- o** freizuhaltendes Sichtdreieck / Sichtfläche; Anfahrtsicht (Schenkellängen gegenüber der Straße "Am Oeschle"; jeweils 30 m)
- o** Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplans "Ungerhausen West" zwischen "Brühlweg" und Schmidbach, in der durch Bescheid Nr. II/6-B61/66 des Landratsamtes Memmingen genehmigten Fassung vom 15.12.1966
- o** Fahrbahnaufkanten Verkehrserschließung, Bestand
- o** Achse / Gradientenverkehrliche Erschließung, Bestand
- o** Fahrbahnaufkanten Verkehrserschließung, Planung; gem. Entwurf Ing.-Büro für Tiefbau GbR Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, mit Stand vom Dezember 2021
- o** Achse / Gradientenverkehrliche Erschließung, Planung
- o** Lage Ortsdurchfahrtsgrenze der "Memminger Straße" / Kr MN 17
- o** Standort Ortsschild entlang der "Memminger Straße" / Kr MN 17
- o** **Lärmschutzzonen nach FltLG**, Flughafen Memmingen Prognose-Planfall 2025 (gemäß Anlage 6.2, Gutachten Fa. ACCON GmbH, Stand 03.01.2011)
- o** Tageschutzzone 2 (55 dB(A))
- o** Beispielhafte Lage für die Umsetzung der gegenüber der Kr MN 17 benötigten immissionsschutzrechtlichen Maßnahme bzw. der durchgehend 2,0 m hohen Lärmschutzwand innerhalb der Flächenumgrenzung mit Nr.  $\diamond$ ; Planungs- / Stüierungsvorschlag im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
- o** Berücksichtigung Belange Immissionsschutz - Vermeidung gebietsunverträglicher Beeinträchtigungen; Bemaßung i.V.m. dem Nachweis Einhaltung erforderliche Immissionsschutz-Abstandsflächen von ca. 100 m x ca. 30 m innerhalb des Plangebietes in Bezug auf den nördlich benachbart gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb "Am Oeschle" Haus-Nr. 6 & 7; Sachstand gem. Schreiben Landratsamt Unterallgäu - SG Immissionsschutz mit Az.: 31-1711.3/1 vom 30.04.2020
- o** Trasse, Verlauf 20 KV-Kabelleitung "UNG102" der LVN GmbH, Bestand
- o** Standort Trafostation (TS) mit Nr. "151N" der LVN GmbH
- o** Höhenlinie mit Bezeichnung in Meter über Normalnull; Quelle: Aufmaß Ing.-Büro für Tiefbau GbR Dipl.-Ing. Gerald Blumrich, 87437 Kempten, 02/2021
- o** Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (beispielhaft) zur situativ-bedarfsgerechten Ausbildung / ggf. unterstützenden Ergänzung i.V.m. der Baugebiets- / Ortsrandeingerünung auf Privatgrund; hier: Anpflanzung / Aufbau Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern bzw. Gehölzen 3. Wuchsordnung; Planungsvorschlag den räumlichen Umgriff (mitprägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches Einzelgehölz / Laubgehölz (Alteiche)bestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches Nadelgehölz groß bzw. mittelklein; den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches Obstgehölz; den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- o** amtlich kartierter Biotop mit Nummer und Bezeichnung
- o** Standort Flur- / Wegekrenz
- o** Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
- o** Grundstücksstellung / Grundstücksgrenzen, Planungsvorschlag; sowie Nummerierung vorgeschlagene Baugrundstücke
- o** Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- o** bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



### Planvorhaben:

## Bebauungsplan "Am Oeschle"

ENDFASSUNG vom 23.06.2022

### Verfahrensträger:

## Gemeinde Ungerhausen Memminger Straße 4 87781 Ungerhausen

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

**eberle.PLAN**  
Bau/Planung/Struktur/Umgebung

N

Martin Eberle Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Projektnr.: 21B02

Plan-Datei: 23022\_Ungerhausen\_BPlan\_Am\_Oeschle\_Planzeichnung\_Endfassung

Datum: gez. 20.01.2022, erg. 10.02., 03.03.2022 & 23.06.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Bearb.: me / rl

Frundbergstraße 18  
87719 Mindelheim  
fon 08261-70882 63  
fax 08261-70882 64  
info@eberle-plan.de  
www.eberle-plan.de