



GEMEINDE ROßHAUPTEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „SONNENSTRAßE“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
geändert
Endfertigung:

Städtebaulicher Teil
HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

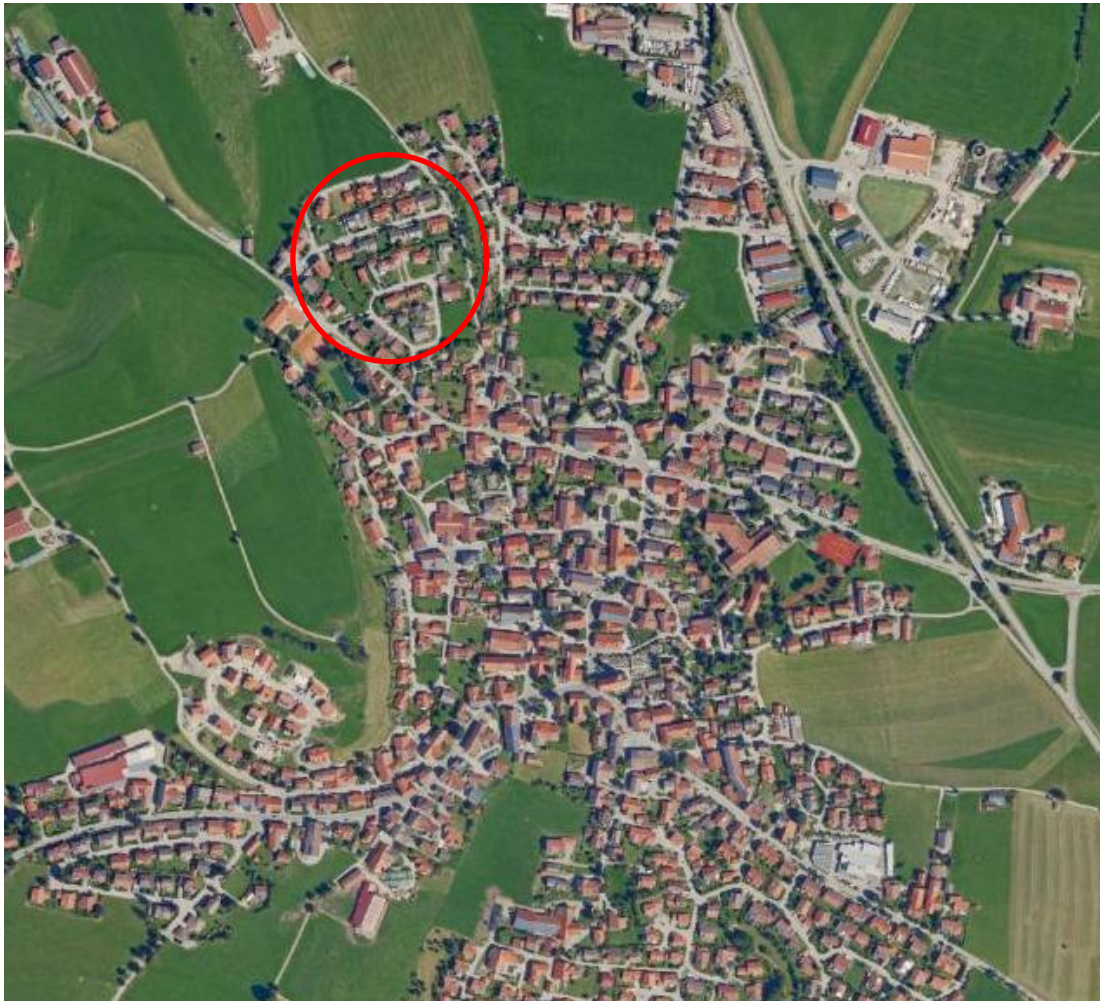
Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Verfahren	6
4.	Angaben zum Baugebiet	6
4.1	Abgrenzung und Größe	6
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	7
4.3	Vorhandene Nutzungen	7
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	7
4.5	Erschließung	7
5.	Planinhalt	7
5.1	Allgemein	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.5	Grünordnung	9
5.6	Bauliche Gestaltung	10
6.	Baugrundgutachten	10
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	10
7.1.	Grundwasser	10
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
7.3.	Wasserversorgung	11
7.4.	Abwasserentsorgung	11
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	11

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage von Roßhaupten.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sonnenstraße“ beschlossen.

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung soll insbesondere eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Baugebiets sowie die Anpassung von Baufenstern, sowie eine Aktualisierung der textlichen Festsetzungen sein.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Roßhaupten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im südöstlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sonnenstraße“ von Roßhaupten und den damit verbundenen Regelungen von Wohneinheiten, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.3 Z

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G

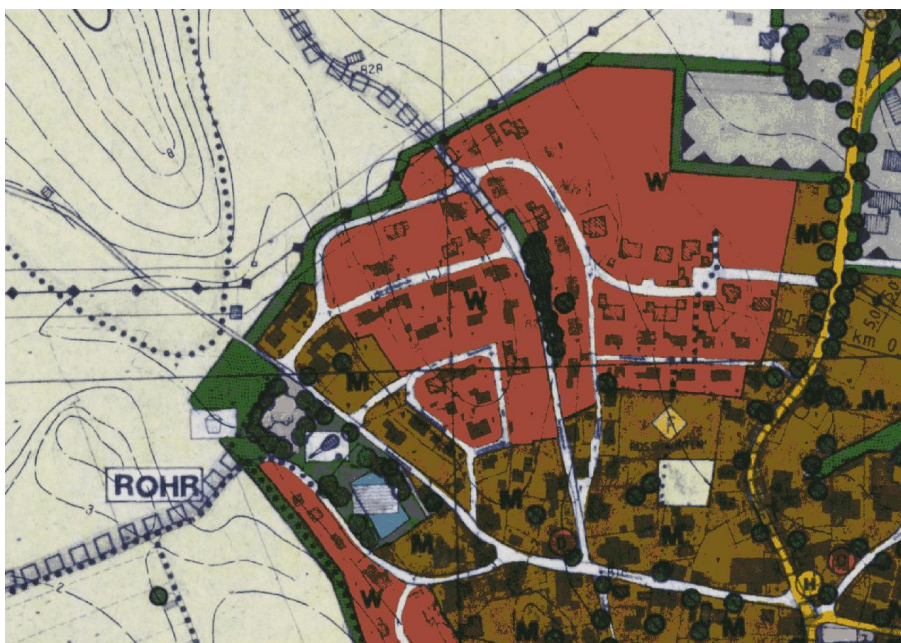
Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Roßhaupten besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 30.06.2000.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) eingetragen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sonnenstraße“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.



Quelle Bayernatlas, Auszug unmaßstäblich

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtlichen Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren gem. § 13 a (Innenentwicklung) durchgeführt.

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlich Ortsrand und umfasst eine Flächengröße von ca. 37.000 m².

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Osten, Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Norden schließt sich landwirtschaftliche Grünflächen an.

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Flächen des öffentlichen Grundes im Besitz der Gemeinde Roßhaupten.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird wohnwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen oder anderweitige Vorbelastungen bekannt.

4.5 Erschließung

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Der Bebauungsplan „Sonnenstraße“ stammt aus dem Jahr 1989. Der Bebauungsplan entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen aktueller Bebauungspläne. Nachverdichtungsmöglichkeiten sind durch zu enge Baugrenzen sowie durch die damals getroffenen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten, maximal überbaubare Grundflächen, maximale Wanhöhen etc. kaum möglich. Zudem lassen die bestehenden Grundstücksgrößen, mit zum Teil über 1.000 m², eine Nachverdichtung zu.

Durch Neufassung des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“ reagiert die Gemeinde auf diese Sachstände und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen. Diese sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zugeordnet.

Im Bebauungsplan Sonnenstraße aus dem Jahr 1989 wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE bzw. auf 3 WE in Abhängigkeit zum festgesetzten Gebäudetyp vorgegeben.

Um dem Gedanken der innerörtlichen Nachverdichtung Rechnung zu tragen wurde nun auf eine Regelung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten verzichtet.

Vielmehr sollen sich die Anzahl der Wohneinheiten durch die festgesetzte GRZ, die neu generierten Baugrenzen und insbesondere durch die Festsetzung der notwendigen Stellplätze (siehe Textteil § 6 Abs.5) selbst regeln.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei den geplanten Bereichen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern liegt mit 0,25 deutlich unter der Obergrenze der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauN-VO) mit 0,4, wurde jedoch gegenüber der Urfestsetzung von 0,2 maßvoll erhöht um zum einen die Nachverdichtung zu ermöglichen und zum anderen die gewachsene Siedlungsstruktur erhalten zu können.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude mit 0,25 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

Insbesondere bei Gebäuden in Hanglage regelt sich somit die Gebäudehöhe durch die in der BayBO verankerte Definition der Vollgeschosse. Ergibt sich durch das bestehende Gelände im Untergeschoss ein Vollgeschoss so kann im Dachgeschoss kein zusätzliches Vollgeschoss mehr entstehen.

5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m in Nutzungsschablone 1, 6,60 m in Nutzungsschablone 2 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Zielvorgabe der Nachverdichtung. So soll den bestehenden, eingeschossigen, Kniestockhäusern die Möglichkeit der Aufstockung ermöglicht werden.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan im Bereich der noch unbebauten Grundstücke festgesetzt.

Aus diesem Grund wurden den einzelnen neu zu erstellenden Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

Bei den Bestandsgebäuden lässt sich eine nachträgliche Festsetzung von absoluten Höhen nur durch einen erheblichen Aufwand generieren. Hier wurde festgelegt, dass bei Um-, -Erweiterungs- und Ersatzbauten die bestehende Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss heranzuziehen ist.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hier wurde gegenüber des Urbebauungsplanes insofern nachgebessert da dieser in Teilbereichen die Errichtung von Doppelhäusern ausschloss.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung soll, auch bei einer Nachverdichtung, mehr Spielraum bei der Errichtung der vorgenannten Anlagen einräumen, wobei die gesetzlichen Vorgaben hierzu zu beachten sind.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist.

Damit wird sichergestellt, dass die Nachverdichtungsmöglichkeiten gemäß den aktuellen Regelungen der BayBO ermöglicht werden.

5.5 Grünordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sonnenstraße“ verfolgt neben baulichen Zielsetzungen auch das Ziel, das attraktive, ländlich geprägte Ortsbild in der Gemeinde Roßhaupten zu erhalten und zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurden die grünordnerischen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1991 die neue Planung, die eine maßvolle Nachverdichtung mit großzügigerem Zuschnitt der Baugrenzen ermöglicht, angepasst:

An dem Konzept, den Planbereich insbesondere durch Pflanzung heimischer Bäume angemessen zu durchgrünen, wird festgehalten: So werden entsprechend der Größe der Baugrundstücke Standorte für Baumpflanzungen vorgeschlagen. Die Anzahl der per Planzeichen festgesetzten Bäume ist vergleichbar zu der Anzahl der Bäume, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 festgesetzt wurden. Bei der Zuordnung zu den jeweiligen Baugrundstücken wurde darauf geachtet, dass auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Baum und bei größeren Baugrundstücken auch mehrere Bäume vorgesehen werden. Die Wahl des im Plan dargestellten Standortes berücksichtigt die aktuelle bauliche Situation auf dem Baugrundstück. Indem die Lage der zu pflanzenden Bäume von dem im Plan dargestellten Standortvorschlag auch abweichen darf (Festsetzung ohne genauen Ortsbezug), wird die vorliegende Planung auch den Interessen der Flächenbesitzer nach individueller Gestaltung gerecht und kann auf zukünftige Entwicklungen auf dem Grundstück flexibel reagieren. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass das Gebiet landschaftsgerecht durchgrünt ist, ohne dass den privaten Grundstücksbesitzern zu enge Vorgaben hinsichtlich der Lage der zu pflanzenden Gehölze gemacht werden.

Im Bereich des 18 m breiten Schutzstreifens um die 110 KV-Freileitung sind demgegenüber keine Festsetzungen für Baumpflanzungen getroffen.

Da sie nicht zum dörflichen Charakter der Gemeinde Roßhaupten passen, werden nahezu vegetationslose Vorgärten (sog. Schottergärten) sowie fremdländische Eingrünungen z.B. aus Thujen ausgeschlossen.

Da sich jedoch aus der Erfahrung ein Komplettausschluss von sog. Schottergärten als nicht praxisnah erwiesen hat, wurde nach eingehender Diskussion im Gemeinderat eine entsprechende Regelung (weniger als 75% Grünanteil unzulässig; s. textl. Festsetzung § 11 Abs. 4) festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sonnenstraße“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 6 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung unter § 6 des Textteiles, in der Garagen, Stellplätzen Carports und Nebenanlagen geregelt sind. Hinzu kommt eine Regelung zur Tiefgagenpflicht ab der vierten Wohneinheit. Da je Wohneinheit Stellplätze erforderlich sind (vergl. Festsetzung § 6.5) würde bei einer Ausnutzung der Gebäude ab der 4 Wohneinheit eine Anzahl von 10 Stellplätzen erforderlich werden. Dies würde jedoch zu einer massiven ortsbildunverträglichen Ansammlung von oberirdischen Garagen oder Stellplätzen führen.

6. Baugrundgutachten

Ein Baugrundgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch wenige (ca. 18 Einheiten) unbebaute Grundstücke befinden, die sich zudem inmitten bestehender Bebauungen befinden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die Bodenverhältnisse und Versicherungsmöglichkeiten ergeben wie bei den bereits bebauten Grundstücken. Probleme bei Gründungen oder Versickerungsanlagen sind nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

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

7.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7.3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.4. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

7.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 7.5 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen sind.

Gemeinde Roßhaupten,

Thomas Pihusch
1. Bürgermeister