

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet „Hochstetten“ in der Fassung vom 09.10.2000

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, PF 1255, 87610 Marktoberdorf

Anlagen:

- 1) Übersichtslageplan M 1 : 5000
- 2) Luftbildausschnitt M 1 : 5000
- 3) Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5000
- 4) Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf M 1 : 5000
- 5) Gesamtkonzept der südlichen Ortsentwicklung
- 6) Regenwassernutzung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt mit ca. 3 ha die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern:

731, 714/1

Der Bebauungsplan liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Unterthingau in Verlängerung der Johann-Georg-Schilling-Straße.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | Vom best. Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Unterthingau-Süd“ mit den Fl.Nrn. 731/9 – 731/11 und 731/22 – 731/24 |
| Im Osten: | Vom Feldweg Fl.Nr. 714 |
| Im Süden: | Von der restlichen Teilfläche der Fl.Nr. 731 (Grünland) |
| Im Westen: | Von der „Kirnach“ mit Auenbereich, Fl.Nr. 869/2 |

2. Veranlassung und Bedarf

Dem Regionalplan für die Planungsregion Allgäu (16) sind für den Markt Unterthingau folgende Planungsziele zu entnehmen:

- Unterthingau ist Kleinzentrum und gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf, als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft für den Markt Unterthingau sowie die Gemeinden Krafisried und Görisried. Für den Markt Unterthingau ist die regionalplanerische Funktion: Mittelpunktfunktion, Landwirtschaft zugeordnet.
- Der Umfang der Wohnsiedlungsfläche soll sich im Rahmen der organischen Entwicklung vollziehen. Dabei hat die Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung Vorrang, schließt jedoch einen gewissen Fremdzug nicht aus. Der Markt wird über den Grund und Boden verfügen und damit gemäß den regionalplanerischen Vorgaben steuernd einwirken können.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnflächenausweisung nicht der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten, den sog. Zweitwohnungen, von denen die Region freigehalten werden soll, dienen wird. Unter Hinweis auf § 22 BauGB kann von einer Regelung in der Satzung abgesehen werden, weil der Markt in der von der Staatsregierung erlassenen Rechtsverordnung nicht aufgenommen worden ist und der Fremdenverkehr und damit der Druck auf Zweitwohnungen nicht spürbar ist.

Nachdem die derzeitigen Bauflächen nahezu ausgeschöpft sind, möchte der Markt Unterthingau für seine bauwilligen Bürger entsprechend dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanüberarbeitung im unmittelbaren Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 4 „Unterthingau Süd“ eine neue Wohngebietsentwicklung zur Errichtung von freistehenden Familienhäusern anbieten. Mit diesem Angebot soll vor allem familiengerechtes Wohnen unter Beachtung energiesparender Bauweisen gefördert werden.

Die Lage des Wohngebietes mit der westlichen Grenze zum Auenbereich der „Kirnach“ und dem festgestellten Biotop B 117.01 sowie dem langfristig offenen Landschaftsbezug nach Süden stellt besondere Anforderungen zur Verbesserung der ökologischen Situation und des Landschaftsbildes.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Unterthingau wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 13.05.1975, Nr. 420-XX 2044/74 am 28.01.1976 genehmigt.

Am 07.12.1981 beschloß der Markt Unterthingau die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und beauftragte die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu mit den Planungsarbeiten. Wegen der Flurbereinigung infolge des Neubaus der B 12 war eine vollkommene Neukartierung des nördlichen Bereiches des Marktes erforderlich. Das neue Kartenmaterial liegt nun vor. Die Entwurfsbearbeitung wird für den Flächennutzungsplan mit dem Marktgemeinderat abgestimmt und die Verfahrensschritte eingeleitet. Hierzu werden auch die erforderlichen Inhalte gemäß § 5 Abs. 2 Ziffern 5, 6, 7 und 10 BauGB im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziffern 4 und 7 BauGB bearbeitet sein.

Zusätzlich wurde die Aufstellung eines Landschaftsplanes durch den Marktgemeinderat beschlossen.

Inzwischen ist der Vorentwurf des Landschaftsplanes vom Büro Rüdiger Filger, Oberthingau, erstellt. Er ist mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Höheren Naturschutzbehörde und mit dem Marktgemeinderat abgestimmt. Im Jahre 2000 soll die Integration in den Flächennutzungsplan und die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das Plangebiet soll in einem Bereich entwickelt werden, der im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Da ein dringender Bedarf gegeben ist und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, möchte der Markt Unterthingau die Regelungen des § 8 Abs. 3 bzw. 4 BauGB in Anspruch nehmen. Der Bereich dieses Bebauungsplanes wurde im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich eines mit freistehenden Familienhäusern bebauten allgemeinen Wohngebietes mit Anschluß an die Kreisstraße OAL 3. Die restlichen angrenzenden Bereiche sind derzeit unbebaut, wobei längerfristig mit einer weiteren Bebauung nach Osten zu rechnen ist. Der Süden und Westen wird jedoch längerfristig freie Landschaft sein, wobei dem westlichen Bereich mit der Kirnach besondere Bedeutung zukommt.

Das Gelände selbst ist nahezu eben, der Höhenunterschied von Ost (777 m üNN) nach West (775 m üNN) innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche beträgt ca. 2 m. Zur Kirnach fällt das Gelände im Uferbereich entlang der westlichen Grenze des Baugebietes unterschiedlich hoch ab.

4.2 Infrastruktur

Im Altort des Marktes Unterthingau sind alle Versorgungseinrichtungen eines Kleinzentrums in fußläufiger Entfernung (max. 1000 m) vorhanden.

4.3 Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet ist über die 6 m breite, mit beidseitigen Gehwegen versehene Johann-Georg-Schilling-Straße direkt an die Kreisstraße OAL 3 angebunden. Weiterin besteht am östlichen Rand ein befestigter Flurweg, der ebenfalls an die Kreisstraße angebunden ist.

4.4 Geologie

Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich 3,00 m unter Geländeoberfläche. Die Nähe der Kirnach und bei starken Regenfällen läßt jedoch vermuten, daß mit wechselndem Grundwasserspiegel zu rechnen ist. Die Abdichtung der Kellerumfassungswände wird insoweit schon aus diesem Grund empfohlen.

4.5 Nutzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit zweimaliger Mahd pro Jahr.

4.6 Gewässer / Hochwasser

Der Uferbereich der Kirnach ist stark hochwassergefährdet. Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Kempten ist erst ab der Höhe 777.00 üNN eine Hochwassersicherheit

gegeben. Für Gebäude, deren Ergeschoßfußbodenhöhe in diesem Bereich liegt, werden wasserdichte Kellerumfassungen einschl. der Lichtschächte und Kellerabgänge empfohlen.

4.7 Ökologie

Der westliche Bereich, der Bachlauf der Kirnach mit seinen Böschungen, ist als amtliches Biotop mit der Nr. 82229-117 und der Teilfläche – 01 vom Plangebiet tangiert. Die Böschungen weisen hier im nördlichen Rand des Plangebietes ein steileres Prallufer auf. Der Wasserverlauf der Kirnach ist hier im nördlichen Bereich bis zu ca. 2 m tief eingeschnitten, am Südrand des Baugebietes beträgt die Eintiefung ca. 0,5 m. Folgender Grünbestand wurde festgestellt (Bestandsaufnahme am 15.03.2000):

Bäume und Sträucher

Himbeere (*Rubus idaeus*), Weißdorn (*Crataegus*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weide (*Salix*), Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Eiche (*Quercus robur*), Heckenrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Krautige Pflanzen

Brennessel (*Urtica dioica*), Nelkenwurz (*Geum rivale*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Märzenbecher (*Leucojum vernalis*) ---- gilt als "gefährdet" laut Roter Liste, Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Schilf (*Phragmites communis*), Klebriges Labkraut (*Galium aparine*).

Die Böschungen mit dieser vorgenannten Vegetation liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Derzeitige Beeinträchtigungen bestehen in wilden Ablagerungen von Gartenabfällen und starkem Stickstoffeintrag durch die bis an die Böschungskante vorgenommene landwirtschaftliche Düngung. Darauf weisen die großen Brennesselbestände in der Böschung hin.

In der Biotopbeschreibung wird empfohlen, um das Biotop einen Pufferstreifen auszuweisen.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung der Funktion als Kleinzentrum durch Bereitstellung von Bauland für bauwillige Bürger und Fremdzuzug
- Weiterführung und Verbesserung der Siedlungsstruktur durch Gebäudestellungen und Giebelgestaltungen
- Sicherung und Verbesserung zusammenhängender Grünflächen entlang der Kirnach

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner verkehrlichen Anbindung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich einer späteren Erweiterung untersucht. Für den jetzt erforderlichen Bedarf ist das Plangebiet über das nördlich angrenzende Wohngebiet zu erschließen. Die Johann-Georg-Schilling-Straße wurde bei der Entwicklung dieses Wohngebietes Anfang der 80er Jahre so groß dimensioniert und bis an den südlichen Rand ausgebaut, daß problemlos der Erweiterungsabschnitt mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Hochstetten“ angebunden werden kann.

Die bestehende Wendemöglichkeit am Ende der ausgebauten Straße wird künftig zurückgebaut oder als öffentliches Stellplatzangebot genutzt.

Die verlängerte J.-G.-Schilling-Straße mit 6,0 m Breite knickt im Süden vor der letzten Bauzeile nach Osten mit 5,5 m Breite ab und endet vor dem Feldweg Fl.Nr. 714. In einem späteren Erweiterungsabschnitt soll nach Osten ein neuer Anschluß an die Kreisstraße OAL 3 gefunden werden. Der Feldweg Fl.Nr. 714 soll dann nach Süden an den neuen Ortsrand verlegt werden. Über diesen Feldweg wird land- und forstwirtschaftlicher Verkehr bis zum Kemptener Wald abgewickelt. Insofern soll auch künftig das erweiterte Wohngebiet verschont bleiben.

Von der verlängerten J.-G.-Schilling-Straße wird das westliche Plangebiet durch die Planstraße A mit 4,75 m Breite in Schleifenform erschlossen. In der nord- und südwestlichen Ecke wird nach Westen ein Fußweg in die Uferzone der Kirnach angeordnet. In der nordwestlichen Ecke zusätzlich eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz verbunden.

Der Straßenraum ist so groß gewählt, daß mindestens auf einer Straßenseite ein Fußweg mit mind. 1,50 m Breite angeordnet werden kann. Der restliche Seitenstreifen wird als Schotterrasen ausgebildet, in dem das Oberflächenwasser versickern kann.

Größere öffentliche Stellplatzanlagen sind wegen des Wohngebietscharakters nicht erforderlich. Grundsätzlich muß jeder Anlieger seinen eigenen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen.

5.3 Bauliche Nutzung

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzung und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Nutzung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es sollen Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Alle weiteren nach § 4 Abs. 2 Ziff. 3 allgemein zulässigen und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.4 Bauweise

Damit der gewünschte Einfamilienhauscharakter und die Situation des südlichen Ortsrandes von Unterthingau gewahrt bleibt, sind nur Einzelhäuser zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Dies geschieht durch die Begrenzung auf maximal zwei Geschosse, wobei das zweite Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden darf.

Die Kniestockhöhe und die Dachneigung wird so gewählt, daß sich im Dachgeschoß auch tatsächlich ein Vollgeschoß entwickeln kann.

Es besteht die Möglichkeit, einen Kniestock mit 2,30 m und einer flachen Dachneigung von 18 – 22 Grad oder als Alternative wie in bestehenden Gebieten einen Kniestock mit 1,60 m und einer steileren Dachneigung von 26 bis 32 Grad zu wählen.

Weiterhin gilt im gesamten Planbereich die offene Bauweise.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen, sowie durch die Grund- und Geschößflächenzahl. Dabei soll der Charakter der lockeren Einfamilienhausbebauung aus dem vorhandenen Gebiet nach Süden fortgesetzt werden. Allerdings kann die damalige Konzeption mit großen Grundstücken, z. T. über 1.000 m² und einer Grundflächenzahl von 0,2 heute nicht mehr beibehalten werden. Die Grundstücke müssen kleiner werden, weil der enormen Flächenexpansion Einhalt geboten werden muß. Deshalb wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt und die Grundstückgröße bewegt sich zwischen 600 qm und 750 qm. Da der Markt über die Vergabe der Grundstücke bestimmen kann, sind gegenüber den im Bebauungsplan nur vorgeschlagenen Grundstückseinteilungen noch Verschiebungen möglich.

5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfaßt insgesamt ca. 27.778 qm und gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.885 m ²	60,8 %
Fläche für Gemeinbedarf (Spielplatz)	507 m ²	1,8 %
Fläche für die Landwirtschaft	2.195 m ²	7,9 %
Verkehrsflächen incl. Straßenbegleitgrün	3.143 m ²	11,3 %
öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese)	1.125 m ²	4,1 %
öffentliche Grünfläche im Westen (davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Entwicklung von Natur und Landschaft 2900 m ²)	3.923 m ²	14,1 %
<hr/>		
Gesamtgeltungsbereich	27.778 m ²	100,0 %

5.7 Innere Grünflächen – Siedlungsökologie

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird vorgeschlagen, Großbäume in lockeren Abständen entlang den Erschließungsstraßen zu pflanzen.

Weiterhin sollen in bestimmten, gemäß Bebauungsplan festgelegten Bereichen die Vorgärten der Gebäude von Einzäunungen freigehalten werden und so der erlebbare Naturraum vergrößert werden.

Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken Bäume entsprechend der Grundstücksgröße anzupflanzen.

Die für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche am Nordostrand des Plangebietes wird erst bei einem weiteren Planungsabschnitt nach Osten in die Bebauung einbezogen.

Aus diesem Grund erfolgt für die restlichen ausgewiesenen Baugrundstücke in diesem Planbereich auch keine Ortsrandeingrünung.

5.8 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich ab aus Art. 98 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Sie legen u.a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe und Deckungsmaterial fest.

An besonderen Stellen ist zusätzlich die Anordnung von Schaugiebeln und von Holzverschalungen im Giebel vorgeschlagen. Sie begründen sich aus der Tradition Allgäuer Baukultur und gehören zum typischen Erscheinungsbild auch von Unterthingau. Die Häuser und insbesondere die dem Wohnteil des Hauses zugeordneten Giebel mit den zugehörigen Traufseiten sind von einfacher, schlichter Form. In diese Formensprache fügen sich auch die heutigen Formen der Niedrigenergie- oder Passivenergiehäuser gut ein. Es wird empfohlen, die Gebäude entsprechend der vorgenannten Ortsstruktur als klare, schmale Baukörper ohne Dachaufbauten auszubilden. Dies ermöglicht zum einen kompakte Häuser mit wenig Energieverlust und größerer Südfläche zur passiven Solarenergienutzung und zum anderen eine kostengünstige Bauweise.

Bei den mit Holzverschalung festgesetzten Giebeln sind, in Anlehnung an die traditionell mit Holz verschalteten Nebengebäude, mind. das Giebeldreieck, besser der gesamte Giebel mit einer Holzverschalung zu versehen.

Für die Einbindung der Gebäude in die Umgebung und Landschaft wurde festgesetzt, daß die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 0,30 m über der fertigen Straße liegen darf. Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.9 Garagen und Nebengebäude

Die Lage der Garagen ist im Bebauungsplan vorgeschlagen, in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), aber auch innerhalb einer Fläche, die durch das Planzeichen Nr. 15.3 umgrenzt ist. In diesem Bereich sind die Garagen nur im Sinne von Grenzgaragen auszubilden. Garagen sollten genau so einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung als Nebengebäude aber zurücktreten. Gleiches gilt auch für oberirdische Abstellräume und Schuppen. Diese sollten unter einem Dach zusammengefaßt werden. Vor Garagen und insbesondere vor gemeinsamen Grenzgaragen sollten keine Zäune errichtet werden. Garagen, deren traufseitige Wand parallel zur Nachbargrenze verläuft, müssen zur Grundstücksgrenze entweder 3,00 m oder mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Bei dieser grenznahen Garage mit 1,50 m Abstand gilt die Ausbildung wie bei einer Grenzgarage. Mit diesem vorgenannten Mindestabstand soll sichergestellt werden, daß ein Dachüberstand gebaut wird und Reinigungs- und Reparaturarbeiten jeweils auch von dem eigenen Grundstück aus erfolgen können.

Sonstige Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Da der Markt über das für die Bebauung vorgesehene Teilgrundstück der Flur Nr. 731 verfügen wird, kann auf eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB verzichtet werden.

7. Immission - Naturschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und sie müssen hingenommen werden. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung soll dazu beitragen, mögliche Immissionen abzuschirmen.

7.2 Immissionsschutz – Verkehr

Aus dem geplanten Straßennetz mit der reinen Anliegerfunktion für das örtliche Wohnen sind keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Das Aufkommen in der Johann-Georg-Schilling-Straße wird etwas zunehmen, jedoch für zumutbar gehalten.

Bei einem künftig möglichen Ringschluß wird sich die Belastung vermutlich wieder verringern.

Die Kreisstraße ist vom nächst geplanten Wohnhaus ca. 150 m entfernt. Landwirtschaftlicher Verkehr wird nur über den Feldweg mit der Fl.Nr. 714 bzw. 731/33 direkt bis zu OAL 3 abgewickelt.

7.3 Grünordnung

Im Westen des Geltungsbereiches, entlang der Kirmachböschung, wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 10 m – 30 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch diesen Abstand zur Wohnbebauung soll eine ausreichend große Pufferzone zum Biotop geschaffen und so besserer Schutz der Vegetation und des Gewässers erreicht werden. Damit wird auch das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 117.01, das in Teilbereichen unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, noch besser geschützt und kann sich vergrößern bzw. weiterentwickeln. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, daß diese Fläche als naturnahe Fläche mit Bäumen, Büschen und Hochstaudenfluren entwickelt und dauerhaft

erhalten werden soll. Als Initialpflanzung werden mehrere Gruppen mit heimischen Laubbäumen (z.B. Esche, Grauerle, Winterheide) eingebracht, die übrige Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Eine Pflege erfolgt nur entlang des öffentlichen Weges. Auf der gesamten Fläche dürfen keine Kompostmieten oder sonstige Abfälle gelagert oder angelegt werden.

Hiermit wird der Planungswille der Gemeinde dokumentiert, auch ökologische Verbesserungen vorzunehmen.

Der übrige Bereich soll mit einer Fußwegeverbindung zum nördlich vorhandenen Siedlungsbereich den Wohn- und Erholungswert erhöhen.

Zur Eingrünung des südlichen Ortsrandes wird ein für die Dörfer typischer und öffentlicher Streuobstgürtel mit ca. 8 m Breite angelegt, der extensiv gepflegt werden soll (ein- bis zweimal Mahd).

7.4. Wasserwirtschaft

Wasserbauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich und vorgesehen. Wegen der Kirmach und der Hochwassergefahr wird die Abdichtung der Keller gegen drückendes Grundwasser sowie wasserdichte Kellerumfassungen einschließlich der Lichtschächte und Kellerabgänge für Gebäude mit einer Erdgeschoßhöhenlage bei ca. 777.00 üNN empfohlen. Eventuelle Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Gestattung.

7.5 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Das Orts- und Straßenbild soll durch Hausmüllanlagen im Zugangsbereich der Anwesen nicht entwertet werden. Deshalb sollten derartige Einrichtungen in Gebäude integriert oder entsprechend eingepflanzt werden.

Solange der Ringschluß nicht gegeben ist, müssen die Mülltonnen der Gebäude Haus Nr. 18 – 20 im südöstlichen Bereich zu der in der Planzeichnung mit **M** gekennzeichneten Stelle gebracht werden.

7.6 Altlasten

Nach den beim zuständigen Sachgebiet 42 des Landratsamtes Ostallgäu vorliegenden Unterlagen sowie Erkenntnissen des Marktes Unterthingau befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Mit den Planungsarbeiten für die Erschließung, mit Ausnahme der Stromversorgung und Telekommunikation, ist bereits das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen, Kempten, beauftragt.

Die Straßen sollen in einfacher und reduzierter Bauweise mit von 6,0m bis 4,75 m abnehmender Straßenbreite ausgebaut werden. Straßenbegleitende Gehwege sollen 1,50 m und der Fußweg in der Grünanlage 2,0 m breit sein. Die öffentlichen Straßenflächen werden mit Schotterrasen ausgebildet.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgungsanlage. Der Anschluß ist sofort möglich.

8.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die Hausabwässer werden an den gemeindlichen Kanal im Mischwassersystem angeschlossen und der bestehenden Kläranlage zugeführt. Dies gilt auch für das Oberflächen- und das Überlaufwasser, soweit es nicht an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht wird.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nach bisher gewonnenen Erkenntnissen zumindest stellenweise als gering einzuschätzen. Daher werden für diese Fälle Sammelbecken, sogenannte Zisternen, empfohlen, die so groß bemessen werden sollten, daß der 15 Min.-Berechnungsregen zuzüglich einem noch vorhandenen Restinhalt aufgefangen werden kann. Diese Sammelanlagen sind mit Überlauf an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen im Haushalt wird empfohlen, wobei dann die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten sind.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über ein Erdkabelnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG. Für die gesicherte Stromversorgung kann eine neue Trafostation erforderlich werden. Auch der Einbau von Kabelschränken kann notwendig werden. Der genaue Standort wird in Verbindung mit der Netzplanung und in Abstimmung mit dem Markt, dem Entwurfsverfasser für die Erschließungsplanung und dem E-Werk festgelegt.

8.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldekabel erforderlich. Zur rechtzeitigen Koordination der Arbeiten wird seitens der Telekom um rechtzeitige Terminabstimmung gebeten. Damit die oberirdischen Leitungen über Dach vermieden werden, werden die Bauherren darauf hingewiesen, zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit einem Durchmesser DN 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

8.6 Erschließungsträger

Der Markt Unterthingau führt mit Ausnahme der Strom- und Telekom-Leitungen die Erschließung selbst durch. Die Abrechnung dieser Einrichtungen erfolgt über die jeweils gültige Satzung.

9. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf (DFK), Stand 27.10.1999.

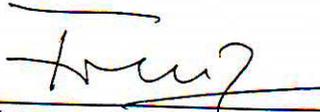
Es wird darauf hingewiesen, daß nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Unterthingau, 09.10.2000
MARKT UNTERTHINGAU



Rauch, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 09.10.2000
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
I. A.



Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle