



meixner[®]
Stadtentwicklung

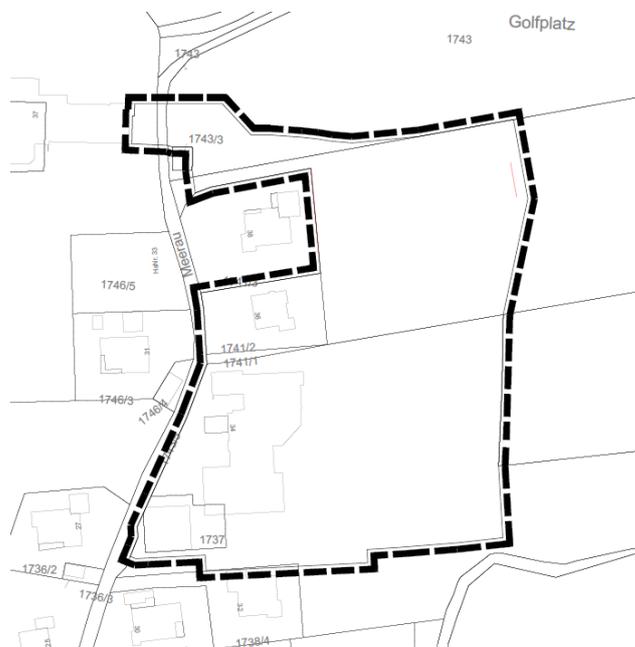
Marktgemeinde Oberstaufen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ und
bauordnungsrechtlichen Vorschriften
Gemarkung Kalzhofen

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

09.03.2023



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS-19-A052 – vBP Hauber



Auftraggeber:

Marktgemeinde Oberstaufen
Bürgermeister Martin Beckel
Schloßstraße 8
87534 Oberstaufen

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter: Thorsten Reber

Prokurist

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	„Haubers Naturresort“	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Grundflächenzahl.....	8
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen.....	9
1.3.3	Bauweise	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5	Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücken.....	9
1.6	Behandlung von Niederschlagswasser.....	9
1.7	Grünflächen.....	10
1.8	Flächen für Aufschüttungen	10
1.9	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	10
1.10	Ausschluss unbeschichteter Bleche	10
1.11	Vogelschlagsichere Ausführung von großen Fensterfronten.....	10
1.12	Insektenschonende Außenbeleuchtung	10
1.13	Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren	11
1.14	Leitungsrecht	11
1.15	Lärmschutztechnische Bestimmungen	11
1.16	Pflanzungen.....	11
1.17	Begrünung der Fassaden	12
1.18	Begrünung der Dachflächen.....	12
1.19	12	
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	13
2.1	Dachgestaltung	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung	13

2.1.2	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.....	13
2.2	Außengestaltung.....	13
2.2.1	Einfriedungen.....	13
3.	Hinweise	14
3.1	Denkmalschutz.....	14
3.2	Schutz bestehender Quelfassungen / Brunnen.....	14
3.3	Abfangen von Hangwasser	14
3.4	Bodenschutz	14
3.5	Baufeldfreiräumung / Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Arten	15
3.6	Nachbarschutz	15
3.7	Höhenaufnahmen.....	15
3.8	Brandschutz	16
3.9	Anzahl der Stellplätze.....	16
3.10	Leitung der Allgäu Netz GmbH.....	16
3.11	Landwirtschaftliche Immissionen	16



Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Haubers Naturresort“

Nach § 10 und §12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Oberstaufen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am _____.____._____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haubers Naturresort“ ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen und aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom _____.____._____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestehen aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom
- 2) Textlichem Teil vom

Beigefügt ist:

- 1) die Begründung vom
- 2) Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom ...
- 3) Schallschutzgutachten vom ...

ohne deren Bestandteil zu sein.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus den Plänen

- Vorhaben- und Erschließungsplan HKN_VEP_01, HKN_VEP_02, HKN_VEP_03 jeweils in der Fassung vom 09.03.2023

werden Bestandteil der Satzung:

- 1) Grund- und Umriss
- 2) Gebäudehöhen mit einer zulässigen Varianz von $\pm 0,20$ m
- 3) Dachform
- 4) Dachneigung

Nicht Bestandteil der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 09.03.2023)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Oberstaufen, Datum)

§ 5

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in der Fassung vom _____.____._____ dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom _____.____._____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Marktgemeinde Oberstaufen

Bürgermeister Martin Beckel

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** für den i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, Freistaat Bayern (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. S. 1233, 1250)
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 „Haubers Naturresort“

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung

- Zulässig sind:
 - Betrieb des Beherbergungsbetriebs (Hotel) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises mit maximal 58 Gästezimmern mit Sanitäreanlagen
 - Gemeinschaftsräume
 - Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Treppenhäuser
 - Aufzüge
 - Stellplätze und Zufahrten
 - Tiefgarage und Zufahrt
 - Sonstige dem Betrieb des Hotels dienende Nebenanlagen und Außenanlagen
 - Räume und Anlagen für die Verwaltung
 - Lagerräume
 - Terrassen und Balkone
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Räume für Schank- und Speisewirtschaften, die dem Hotelbetrieb zugeordnet sind; Beschränkung des Nutzerkreises auf Hotelgäste
 - Räume für Veranstaltungen sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - unterirdischer Verbindungsgang

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf mit Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen um weitere 3.000 m² überschritten werden

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.03.2023 zu entnehmen.
- Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten und Antennen um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Bei Gebäuden mit Flachdach (FD) bemisst sich die maximal zulässige Gebäudehöhe am obersten Punkt der Attika.
- Bei Gebäuden mit einem Terrassengeschoß bestimmt sich die maximale Gebäudehöhe über das Maß bis zur Oberkante der Attika des obersten, nicht als Terrassengeschoß ausgebildeten, Geschosses. Bei Gebäuden mit einem Terrassengeschoß ist die Geschoßfläche des obersten Geschosses um mindestens 25% kleiner als das darunter liegende.

1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil als abweichende Bauweise (a= 92,80 m) festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.

§§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücken

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO u. §9

(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12

BauNVO

- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ebenso Tiefgaragen und Carports sowie unterirdische Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.6 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und teilweise verdunstet. Der verbleibende Anteil ist gedrosselt über Regenwasserleitungen dem Jugetbach zuzuführen.
- Das auf Zufahrten, Fußwegen und oberirdischen Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist im Straßenseitenraum bzw. in den angrenzenden Wiesenflächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

1.7 Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Private Grünflächen zur Ortsrandgestaltung und landschaftlichen Einbindung
 - Die privaten Grünflächen sind als blütenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.
 - Auf den privaten Grünflächen sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Hierzu gehören Fußwege sowie eine Feuerwehrezufahrt, jeweils in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).

1.8 Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) Nr.17 BauGB

- In dem als Aufschüttung planzeichnerisch festgelegten Bereich ist ein naturnah modellierter Erdwall mit einer maximalen Höhe von 3,00 m aufzuschütten und gemäß der unten dem Punkt „Pflanzungen“ getroffenen Vorgaben zu begrünen.

1.9 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Untergeordnete Zufahrten, oberirdische Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

1.10 Ausschluss unbeschichteter Bleche § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.

1.11 Vogelschlagsichere Ausführung von großen Fensterfronten § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

1.12 Insektenschonende Außenbeleuchtung § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind nach unten abstrahlende, insektenschonende Leuchtmittel mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße

LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

1.13 Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- An dem neu entstehenden Gebäude „Hackschnitzelanlage“ sind auf der Südseite des Gebäudes 3 Fledermausersatzquartiere anzubringen. Bevorzugtes Modell für Fledermäuse: 2x Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand Art. Nr. FFAK-R, 1x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig, Art. Nr. FFGJ. Bezugsquelle <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de>

1.14 Leitungsrecht § 9 (1) Nr.21 BauGB

- Leitungsrecht mit Schutzstreifen mit einer Breite von 35,00 m für Freileitung zu Gunsten von der Allgäu Netz GmbH.

1.15 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Das Tiefgaragentor/-schanke ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.
- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores/-schanke sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschanke) zu verschließen.
- Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.
- Die Lüftungsanlagen (Küche, Speisesaal) auf dem Dach dürfen einen Schalldruckpegel von jeweils 50 dB(A), gemessen in 1 m Abstand, nicht überschreiten.

1.16 Pflanzungen § 9 (1) Nr.25a BauGB

- Innerhalb des Plangebietes sind mind. die planzeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind Abweichungen von bis zu 2 m zulässig.
- Bäume im Bereich der privaten Grünfläche sind im Falle einer Beweidung in den ersten Jahren durch Dreiböcke o.ä. vor Schäden durch die Weidetiere zu schützen.
- Der Erdwall (Festsetzung „Flächen für Aufschüttungen“) ist durch Mähgutübertragung von den angrenzenden Grünlandflächen naturnah zu begrünen. Auf der Krone

sowie auf der südseitigen Böschung ist eine lockere Bepflanzung mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen vorzunehmen. Die nordseitige Böschung ist in das Extensivgrünland einzubeziehen.

- Im südöstlichen Teil der privaten Grünfläche ist gemäß Planzeichnung ein kleiner Streuobstbestand zu entwickeln (Pflanzung von Obsthochstämmen in gegenüber Feuerbrand robusten, regionaltypischen, alten Apfel- und Birnensorten).
- Nördlich, östlich und südlich der Stellplätze bzw. Carports sind gemäß Planzeichnung einreihig hochwüchsige Sträucher zu pflanzen.

1.17 Begrünung der Fassaden

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Die Fassade des Neubaus ist auf ihrer Süd- und Ostseite auf 10% der Fassadenfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Von der Regelung ausgenommen sind die Fassaden von zurückversetzten Dachgeschossen.

1.18 Begrünung der Dachflächen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Die Dachfläche der Tiefgarage sowie Flachdächer von Hauptgebäuden sind vollständig zu begrünen. Dabei ist auf einer mind. 20 cm mächtigen Oberboden-/Humusschicht durch Mähgutübertragung von den angrenzenden Grünlandflächen eine blütenreiche Extensivwiese auszubilden.
- Die untergeordnete Anlage einer Dachterrasse zur Nutzung als Kräutergarten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Rechtsgrundlage

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haubers Naturresort“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.03.2023 zu entnehmen.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.

2.1.2 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen blendfrei und reflektionsarm auszuführen (z.B. Nutzung entspiegelter, monokristalliner PV-Module mit deutlichen Kreuzmustern).

2.2 Außengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

2.2.1 Einfriedungen

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 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. 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.

3.2 Schutz bestehender Quelfassungen / Brunnen

Um sicherzustellen, dass die geplanten Baumaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung der westlich des Plangebietes vorhandenen Brunnenschüttung auf Fl.-Nr. 1746/3 führen, sollte das Vorhaben in Bezug auf Baugrund und Hydrologie gutachterlich begleitet werden. Die Wasserführung im Einzugsgebiet des Brunnens darf nicht negativ verändert werden. Ggf. sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.3 Abfangen von Hangwasser

Das Plangebiet liegt an einem Hang, so dass wild abfließendes Hangwasser nicht auszuschließen ist. Der natürliche Ablauf darf weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger behindert oder verstärkt werden. Hangwassers sollte daher im Rahmen des Plangebiets-Erschließung durch entsprechende Geländemodellierungen (Damm und/oder Mulde) abgefangen und schadlos abgeleitet werden.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

3.4 Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.

Die jeweiligen Verwertungswege für das anfallende Bodenmaterial, sowie insbesondere auch die Frage, ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, sollen vor Beginn

der Baumaßnahme geklärt werden (Stichwort „Bodenaushubmanagement“), mit dem Ziel der größtmöglichen Wiederverwertung des Aushubs innerhalb des Baugebietes.

Anforderungen an den Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen werden in der DIN 19639 gegeben.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 und die DepV) maßgeblich.

3.5 Baufeldfreiräumung / Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Arten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Rodung vorhandener Gehölze § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten, sind Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (nur von 01. Oktober bis 28./29. Februar).

Abrissarbeiten müssen innerhalb des Zeitraums 15.10 bis 15.03. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Sind Rodungs- und Abrissarbeiten innerhalb des Aktivitätszeitraums der Arten (1. März bis 15. Oktober) geplant, sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG im Vorfeld der Arbeiten zu prüfen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3) ist auszuschließen. Ggf. sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.6 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.7 Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

3.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007- (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überfluthydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

3.9 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Oberstaufen in ihrer jeweils aktuellen Satzung.

3.10 Leitung der Allgäu Netz GmbH

Die geplante Baumaßnahme tangiert die Leitung Z2 Rauhenzell Zell zwischen den Masten 101 und 102. Die Schutzstreifenbreite beträgt bei dieser Leitung 35 m (je 17,5 m auf beiden Seiten der Leitungsachse). Das Bauvorhaben muss mit Herrn Burkart (Tel. 0831/960063-560) bezüglich der Höhe und auch für die Baumaßnahme abgestimmt werden.

Auf das Merkblatt „Grundlegende Auflagen und Hinweise für Bauantrag / Bauvoranfrage im Bereich von Freileitungen (110 kV und 20 kV)“ der Allgäu Netz GmbH wird hingewiesen.

3.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit temporären und ggf. belästigenden Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen.

Friedrichshafen, den [Datum]



Thorsten Reber, Prokurist

Oberstaufen, den [Datum]



Bürgermeister Martin Beckel