

Gemeinde Lechbruck am See
Landkreis Ostallgäu

**1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB
„Hinterm Wäldle“**

in der Fassung vom 19.08.2008

Gemeinde Lechbruck am See Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan „Hinterm Wäldle 1. Änderung“

Inhalt

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Planzeichen mit Festsetzungen**

Satzung

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Lechbruck am See
Flößerstraße 1
86983 Lechbruck am See

Planung:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Gemeinde Lechbruck am See

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See für den Bebauungsplan „Hinterm Wäldle, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel

Die Gemeinde Lechbruck am See erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als Satzung: „Hinterm Wäldle, 1. Änderung“

§ 1 Inhalt und Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Hinterm Wäldle, 1. Änderung“ umfasst den Bebauungsplan mit seinem Umgriff wie er in der gegenständlichen Änderung auf der Planzeichnung dargestellt ist. Er entspricht damit der ursprünglichen Fassung vom 23.11.2006.

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.09.2008; der Satzung der 1. Änderung ist eine Begründung i. d. F. vom 23.09.2008 beigelegt; es gilt auch die ausführliche Begründung der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom 23.11.2006 insbesondere die hierin erwähnten Anlagen u. a. Bodengutachten der Fa. Geo-Consult vom 04.05.2005.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Es gilt allgemeines Wohngebiet mit den Gebietsteilen WA-1 und WA-2 gemäß § 4 BauNVO. Die Gebietsteile WA-1 und WA-2 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein für zulässig erklärt. Alle anderen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. Die in der Planzeichnung bzw. in § 8 Ziffer 1 dieser Satzung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

3. Es gilt eine maximal zweigeschossige Bebauung.

4. Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird eine Höhe über NN für die Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss als maximale Höhe vorgeschlagen, siehe Liste im Anhang 1 an diese Satzung. Gleichzeitig wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt, siehe § 8 Ziffer 1 dieser Satzung.

5. Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude zählt. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu zwei Ferienwohnungen bzw. drei Gästezimmer eingerichtet werden.

§ 4 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,25 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung durch einen eingezeichneten Pfeil für jeden Bauplatz vorgeschlagen. Sie kann – insbesondere auch zur besseren Ausnutzung der Sonnenergie - verändert werden; dies gilt ebenso für die Lage der untergeordneten Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dergleichen.

- 4 Für das Plangebiet gilt das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Einzelhausbebauung mindestens 420 m², Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m².

§ 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen bzw. es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die Stellplätze müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind möglichst als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Das Oberflächenwasser im Bereich der Zufahrt und Hofräume darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden, siehe auch § 13 dieser Satzung.
2. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb, Nebenanlagen jedoch nicht innerhalb der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Waldabstandsflächen.
3. Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich der Gestaltung, insbesondere der Dachausbildung, dem Hauptgebäude anzupassen; bei gegenseitigem Grenzanbau sind sie jeweils hinsichtlich Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen. Carports sind erlaubt. Dort, wo das Dach der Garage im Hangbereich als Terrasse ausgebildet werden kann, ist auch ein Flachdach zulässig; dabei ist die gesetzliche Abstandsfläche nach der BayBO einzuhalten.
4. Garagen im Keller sind unzulässig, es sei denn, sie können hangaufwärts unmittelbar von der Straße aus im Unter- bzw. Sockelgeschoss erreicht werden.
5. Garagen haben einen Abstand zur Hinterkante Straße von mind. 5 m einzuhalten, es sei denn, die Garage darf parallel bzw. leicht angeschrägt zur Längsachse der Straße angeordnet werden.
6. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einem umbauten Raum bis max. 50 m³ und maximal 3 m mittlerer Höhe sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Waldabstandsflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten bzw. dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Im übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

§ 6 Verkehrsflächen

1. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt und verkehrsberuhigt ausgebildet.
2. Die Verkehrsflächen werden befestigt ausgeführt, teilweise öffentliche Parkplätze mit Pflanzstreifen für die Anpflanzung von Einzelbäumen gestaltet.

§ 7 Flächen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

1. Bauliche Anlagen für die Versorgung (Trafostation) sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
2. Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
3. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die einzelnen Gebietsteile WA-1 bis WA-2 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	Bauweise	Maximale WH und Max. WH talseitig	Dachneigung	Giebelbreite	Anzahl der Geschosse
WA-1	0,30	o / E / DH	5,80m / 6,80 m tals. Alternativ: 4,80m / 6,80 m tals.	18° - 24° 28° - 32°	10,50 m 11,50 m	max. II max. II
WA-2	0,25	o / E / DH	5,80m / 6,80 m tals. Alternativ: 4,80m / 6,80 m tals.	18° - 24° 28° - 32°	10,50 m 11,50 m	max. II max. II

Erklärungen:

O = Offene Bauweise, E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung,
 WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, wobei für die Höhenlage des EG Fertigfußbodens eine Liste – Anlage 1 dieser Satzung – zu beachten ist.
 WH tal.s = Die maximal zulässige talseitige, traufseitige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem bzw. festgelegtem Gelände bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand.
 II = maximal zweigeschossige Bauweise. Dies kann unter Beachtung der maximal zwei Vollgeschosse auch ein I + D Gebäude sein.

Hinweis zur Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird in Meter über NN für jedes einzelne Baugrundstück als Maximalhöhe vorgeschlagen, siehe Anlage 1 (Liste der Bauplätze mit Höhenangaben) dieser Satzung.

Hinweis zur Gebäudegestaltung:

Zur Gebäude- und Dachform siehe auch Abbildung 1 der Begründung unter Ziffer „zu § 8 Ziffer 1“ sowie die Skizzen auf der Planzeichnung. Der unter Variante A dargestellte Haustyp mit ca. 2,50 m Kniestock ist in dem mit WA-1 und WA-2 bezeichneten Gebietsteil alternativ zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt hier maximal 5,80 m, gemessen von OK Fertigfußboden EG, wobei die talseitige Wandhöhe von 6,80 m bis natürliches Gelände immer einzuhalten ist. Bei extrem steilem Gelände darf der Geländeanschnitt bis max. 1,20 m verändert werden.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer und auch Walmdächer zulässig. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Bei steilerem Gelände darf unter Einhaltung der vorgenannten maximal zulässigen Wandhöhen der First auch außermittig angeordnet werden. Die Dachneigungen sind in zwei alternativen Ausbildungen möglich, jeweils kombiniert mit der Giebelbreite.

Bei der Dachneigung mit 28° bis 32° sind auch Dachaufbauten zugelassen, siehe § 8 Ziffer 1 – Tabelle und Anlage 2 zu dieser Satzung.

Für Dachaufbauten gilt:

Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Bei 18° bis 24° Dachneigung sind Dachaufbauten unzulässig. Im übrigen richtet sich die Gestaltung der Dachaufbauten nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden“ gemäß **Anlage 2**.

3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Tondachziegeln in naturroter oder braunroter Farbe zu erfolgen. Bei flachgeneigten oder Flachdächern sind auch Dachbegrünungen zulässig.

4. Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang beträgt mindestens 0,60 m und maximal 1,60 m, bei Garagen und Nebengebäuden entsprechend angepasst mindestens 0,40 und maximal 1,00 m.

5. Die in § 8 Ziffer 1 in der Tabelle eingetragenen Giebelbreiten von 11,50 m bzw. 10,50 m gelten als Maximalwerte.

6. Für die Farbgebung der Wandflächen sind ortsübliche, helle Farbtöne zu verwenden.

§ 9 Einfriedungen / Straßenraumgestaltung

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 0,90 m betragen.

§ 10 Landschaftspflege und Grünordnung

1. Die privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baufelder sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Befestigte Flächen sollen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

3. Für die Eingrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Arten gemäß den im Anhang an diese Satzung aufgeführten Bäume und Sträucher (Artenliste 1) auszuwählen.

4. Die internen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich befindenden, ökologischen Ausgleichsflächen sind als naturnahe Lebensräume für Flora und Fauna wie folgt zu entwickeln und zu pflegen

Fläche Ö1: Bachbegleitende Flächen mit sukzessiver Vegetationsentwicklung auf Geländemodellierungen aus abgeschobenen Deckschichten im Geltungsbereich. Die Modellierungen sind so auszuführen, dass die aus dem Baugebiet eingeleiteten Regen- bzw. Hang- und Drainagenwässer dem Hauptgewässer durch wechselfeuchte Rückstaubereiche zugeleitet werden können. Die bestehende Kreisstraßenunterrohrung übernimmt weiterhin den Hochwasserauslauf; unterhalb ist eine Regulierungseinrichtung vorzusehen, die den Normalwasserauslauf nach unten Richtung Kreisverkehr ermöglicht.

Die Flächenbegrünung ist durch Impfung mit sautfähigem Mähgut aus den naheliegenden Feuchtgebieten vorzunehmen, zusätzlich ist eine Initialbepflanzung mit einem Flächenanteil von 10 % mit Pflanzenarten gemäss **Artenliste 2** vorzunehmen. Die Pflege der Flächen ist durch eine

gezielte, jährlich maximal zweimalige Mahd vorzunehmen, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden; einer Mahd ist nach Möglichkeit die Beweidung durch Schafe vorzuziehen. Es wird auf die **Anlage Artenliste 2** (Bachtobel mit Randbereichen) verwiesen.

Fläche Ö2: Bachbegleitende Flächen mit sukzessiver Vegetationsentwicklung auf Geländemodellierungen aus abgeschobenen Deckschichten im Geltungsbereich. Die Modellierungen sind so auszuführen, dass die aus dem Baugebiet eingeleiteten Regen- bzw. Hang- und Drainagenwässer verlangsamt aufgenommen werden können. Die bestehende Verrohrung ist durch ein offenes Gewässer zu ersetzen. Die Flächenbegrünung ist durch Impfung mit sautfähigem Mähgut aus den naheliegenden Feuchtgebieten vorzunehmen, zusätzlich ist eine Initialbepflanzung mit einem Flächenanteil von 10 % (Bodendeckung z.Z. des Anlegens) mit Einzelbäumen gemäss Artenliste 2 vorzunehmen. Die Pflege der Flächen ist durch eine gezielte, jährlich maximal zweimalige Mahd vorzunehmen, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden.

Fläche Ö3, Ö4 und Ö5: Straßenbegleitende Flächen mit Ansaat von Landschaftsrasen mit Zusatz von Stauden aus der Potentiell Natürlichen Vegetation auf vermagerter Vegetationsgrundlage (Geländemodellierungen aus abgeschobenen mageren Deckschichten im Geltungsbereich mit geringer maximal 3 cm dicken Oberbodendeckschicht als Keimschicht). Die Pflege der Flächen ist durch eine gezielte, jährlich zweimalige Mahd vorzunehmen.

Fläche Ö6 und Ö7: Bachbegleitende Flächen mit sukzessiver Vegetationsentwicklung. Die Flächenbegrünung ist durch Impfung mit sautfähigem Mähgut aus den naheliegenden Feuchtgebieten vorzunehmen. Die erosionsgefährdeten Wege- und Straßenböschungen sind mit Ansaat von Landschaftsrasen mit Zusatz von Stauden aus der Potentiell Natürlichen Vegetation auf vermagerter Vegetationsgrundlage (Mineralischer Boden mit geringer maximal 3 cm dicken Oberbodendeckschicht als Keimschicht) zu begrünen.

Fläche Ö8: Feuchter Magerrasenstandort mit sukzessiver Vegetationsentwicklung. Die bestehende Flächenbegrünung ist durch Vermeidung von Düngung (Verhinderung des euthrophen Oberflächenabflusses aus den oberen Gärten durch einen offenen Graben) und Entfernung des Mahdgutes zu vermagern. Umgebrochene Flächen sind durch Impfung mit sautfähigem Mähgut aus den naheliegenden mageren Hangflächen zu begrünen. Vegetationsgrundlage aus abgeschobenen mageren Deckschichten im Geltungsbereich mit geringer maximal 3 cm dicken Oberbodendeckschicht als Keimschicht. Zusätzlich ist eine Bepflanzung mit einem Flächenanteil von 15 % (Bodendeckung z.Z. des Anlegens) mit Einzelbäumen gemäss Artenliste 2 vorzunehmen. Die Pflege der Flächen ist durch eine gezielte, jährlich maximal zweimalige Mahd vorzunehmen, um eine Verbuschung der Flächen zu vermeiden.

5. **Fläche OR 1 und OR 2:** Entlang der zur Kreisstraße orientierten als verkettete Schallschutzbauung festgesetzten Baugrundstücke ist eine dreireihige ca. 3,5-4,0 m breite (Pflanzflächenbreite z.Z. des Anlegens) Eingrünung aus Pflanzenarten gemäss **Artenliste 3** vorzunehmen, siehe auch **Artenliste 3 (Ortsrandeingrünung)**

6. **Flächen SP 1 und SP 2:** Die Kinderspielplatzfläche 1 besteht aus einem vorhandenen Feldgehölz. Dieser ist im Unterwuchs soweit freizulegen, dass begehbar und mit Rasen/Wiese bestandene Flächen als belastbare Oberflächen entstehen können. Nadelbäume und giftige Pflanzen mit Giftigkeitsstufe 3 und höher sind zu entfernen. Die Kinderspielplatzfläche 2 ist als belastbare Gebrauchswiesenfläche zu gestalten und zu pflegen. Als schattenspendende Bäume sind mindestens **drei Einzelbäume aus der Artenliste 1** anzupflanzen.

§ 11 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Als externe Ausgleichsfläche wird das gemeindlichen Grundstück mit der Flurstücksnummer 1463 der Gemarkung Lechbruck mit insgesamt 3,8 ha Flächen ausgewiesen. Für die im Baugebiet nö

tige Rodung von 0,3 ha Wald erfolgt der Ersatz auf der externen Fläche mit der Flurstücksnummer 1473 der Gemeinde Lechbruck.

Eingriffs und Ausgleichsbilanz innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches:

	Baugrundstücke (Nettobau- land) mit GRZ 0,4 max.	Straßen , Wege
	28.656,0 m ²	7.372,0 m ²
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	x 0,8 Ausgleichsfaktor	x 1,0 Ausgleichsfaktor
Ausgleichsflächenbedarf:	<u>22.924,8 m²</u>	<u>7.372,0 m²</u>
Ausgleichflächenbedarf gesamt:	30.296,80 m ²	
Interne Ausgleichsflächen:	<u>9.528,0 m²</u>	
Bedarf externer Ausgleichsflächen	<u>20.768,80 m²</u>	

§ 12 Immissionsschutz

1. Für die Bebauung entlang der Kreisstraße OAL 8 südlich (umfasst die nächstgelegenen 6 Bau-
landparzellen) und nördlich des geplanten Kreisverkehrs (umfasst die nächstgelegenen 5 Bau-
landparzellen) gilt folgendes:

Die Hauptgebäude sind durch bauliche Zwischenglieder in Form von Garagen, Nebengebäuden
und freistehenden Mauern lückenlos miteinander zu verketten. Diese baulichen Zwischenglieder
müssen mindestens eine Höhe von 2,5 m über OK Fertigboden des Erdgeschosses der Haupt-
gebäude und eine Schalldämmung von mindestens 25 dB (Schalldurchgang) aufweisen. Der
Schallschutz ist bei den jeweiligen Eckhäusern der Riegelbebauung in Verlängerung der stra-
ßenzugewandten Fassaden um eine Strecke von 3,0 m fortzusetzen.

Die der Kreisstraße OAL 8 zugewandten Fassaden der Wohngebäude dürfen keine zur Belüftung
von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster aufweisen.

2. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand der
DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bemessen.

HINWEIS: Der Pegel der einwirkenden Verkehrsgeräusche der Kreisstraße OAL 8 können der
schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 23.05.2005, Anlagen 3 und 4, ent-
nommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.
Generell ist nach DIN 4109 mindestens ein Außenlärmpegel von 55 dB (A) anzusetzen (Immissi-
onsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete).

3. In allen zur Kreisstraße OAL 8 nächstgelegenen Wohngebäuden müssen die Ruheräume
(Schlafräume und Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet wer-
den, sofern die Räume nicht über Fenster an einer von der Kreisstraße abgewandten Gebäude-
seite belüftet werden können oder die Lüftungsfenster durch bauliche Zwischenglieder im Sinne
von § 12 Ziffer 1 geschützt sind (EG-Bereich). Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens
einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämp-
fung der Lüftungseinrichtungen ist so zu bemessen, dass in der Summe mit den übrigen Außen-
bauteilen die erforderliche resultierende Schalldämmung nach DIN 4109 erreicht wird.

§ 13 Entwässerung

1. Der Anteil der versiegelten Fläche ist so gering wie möglich zu halten. Dabei gelten als versie-
gelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.

2. Das anfallende Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken, insbesondere von den
Garagenvorplätzen, Hofeinfahrten und Hauseingängen darf nicht auf die öffentliche Verkehrsflä-
chen abgeleitet werden.

Hinweis: Die vorgenannte Entwässerung der Garagenzufahrt bzw. Hauseingangsfläche ist im
Baugesuch (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

3. Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Schacht aufgefangen werden. Erst der daran anschließende Überlauf kann an den Regenwasserkanal der Gemeinde angeschlossen werden.

4. Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig.

5. Hang- und Drainagenwasser darf bei Bedarf in den öffentlichen Vorfluter abgeleitet werden. Der Anschluss ist bei der Baugenehmigung zu beantragen. Für die Ableitung von sog. „wild abfließendem Hangwasser“ oder „stauender Nässe“ hat der Bauherr selbst zu sorgen. Es wird seitens der Gemeinde empfohlen die Gebäude mit wasserdichten Wannen auszubilden, siehe auch Bodengutachten und Hinweise nach der gegenständlichen Satzung.

6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Überbrückungen sind so zu gestalten, dass nach einem erforderlichen Maß zum Wasserdurchlass gemäß Wasserrechtsverfahren mindestens der gleiche Querschnitt als Amphibiendurchlass zur Verfügung steht.

§ 14 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Wäldle“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige Satzung und die bisherige Bebauungsplanzeichnung treten außer Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift Anlage 1 und 2 sowie weitere Hinweise und Empfehlungen.

Lechbruck am See,

Angl, 1. Bürgermeister

Anlage 1: Liste der Bauplätze mit Angaben der Höhe in Meter über NN bezogen auf EG Fertigfußboden,
Anlage 2: Dachaufbauten: „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden“

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

2. Denkmalpflege

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf, oder dem Bayerische Landesamt für Denk-

malpflege, Referat B III, Praktische Denkmalpflege Mittelfranken/Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815738, Fax 08271/8157-50, e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Oberflächenwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV erfolgt die 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). Falls dies auch nicht möglich sein sollte, kann eine Ableitung in ein Oberflächengewässer oder in den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Hinweise zum Oberflächenwasser:

a) Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln–TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

b) Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist wegen der geologischen Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Insofern wird generell das Oberflächenwasser in einem Sammelschacht gesammelt. Hierfür wird die Gemeinde einen entsprechenden Schacht mit Anschluss an den Regenwasserkanal für jeden Bauplatz einbauen. Den Bauherren bleibt es überlassen, Oberflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

HINWEIS: In der Begründung sind die Erkenntnisse aus den Untersuchungen zum Wasserrechtsverfahren, durchgeführt durch das Büro Blasy-Overland im Oktober 2005 nachrichtlich übernommen.

5. Hinweise zum Bodengutachten:

5.1 Die Ergebnisse des Bodengutachtens der Fa. Geo-Consult vom 04.05.2005 sind bei der Erschließung und Bauausführung zu berücksichtigen und die im Gutachten geforderten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu tätigen.

5.2 In den westlichen steileren Hangbereichen ist vom Bauablauf her darauf zu achten, dass die Bebauung jeweils von unten nach oben erfolgt. Anderenfalls ist der Bauzustand mittel Geländebruchnachweis entsprechend DIN 4048 nachzuweisen. Die Aussagen des Bodengutachtens nach Punkt 5.1 sind zu berücksichtigen.

5.3 In den öffentlichen Grünflächen werden als Hochwasserschutzmaßnahme Regenrückhaltebecken angeordnet und naturnah gestaltet und ausgeführt.

6. Gehölzauswahl für die Durchgrünung des Plangebietes

6.1 Artenliste 1 (Straßenbegleitgrün)

Bäume Hochstamm: Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Eiche)

Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Sträucher, 2 x verschult
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6.2 Artenlisten 2 (Bachtobel mit Randbereichen)

Zusammenstellung der Artenliste in Anlehnung an die Potentiell-Natürliche-Vegetation, den Wald-
meister-Tannen-Buchenwald in der Ausbildung als Orchideen-Buchenwald (Carici pilosae-Fagetum)

Solitärpflanzen 3 x verschult mit Ballen:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Sträucher, 2 x verschult:
Berberis vulgaris (Sauerdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Euonymus latifolia (Breitblättriges Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera alpigena (Alpen-Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

6.3 Artenliste 3 (Ortsrandeingrünung)

Solitärpflanzen 3 x verschult mit Ballen:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Abies alba (Weiß-Tanne)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Picea abies (Fichte)
Pinus silvestris (Gemeine Kiefer)
Prunus avium (Wild-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher, 2 x verschult:

Berberis vulgaris (Sauerdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Daphne mezereum (Seidelbast)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera alpigena (Alpen-Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Malus silvestris (Holz-Apfelbaum)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus pyraster (Holz-Birne)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes nur mit einem Anteil von max. 25 % eingebaut werden.

6.4 Um die Kompostierung zu fördern, ist bei der Freiflächengestaltung ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Bei der Vorlage der ersten Baugesuchsunterlagen hat sich herausgestellt, dass jeweils mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich wurden. Insbesondere haben die teilweise sehr eng gefassten Baufelder und die zwingend festgesetzte Höhenlage der Gebäude hierfür Veranlassung gegeben. Auf der Grundlage der für den ersten Bauabschnitt vorliegenden Bestandspläne der Erschließungseinrichtungen und den hierzu vorliegenden Geländequerschnitten wurden die Höhenfestsetzungen und gleichzeitig die Umgrenzung der einzelnen Baufelder überprüft. Mit der redaktionellen Überarbeitung der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung soll gleichzeitig erreicht werden, dass die Bauwerber vermehrt die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO in Anspruch nehmen können.

Mit der Überarbeitung der Satzung soll gleichzeitig eine Anpassung an die seit 1.1.2008 gültige neue Bayerische Bauordnung (BayBO) erreicht werden. Hierin sind u. a. Begriffe anders definiert als in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die neue BayBO spricht beispielsweise nur noch von Geschossen, die BauNVO von Vollgeschossen. Durch die neue Definition des Geschosses in der BayBO, Art. 2 Absatz 7, können sich mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls Schwierigkeiten ergeben, wo von Sockel- und Untergeschoss die Rede ist.

Für die künftigen Bauherren und Planfertiger sei der Hinweis erlaubt, dass die Hanglage grundsätzlich eine sorgfältige und umsichtige Einfügung der Gebäude bereits in der Planungsphase erfordert, auch unter Würdigung der nachbarlichen Situation. Hierzu ist jeweils eine Geländeaufnahme erforderlich und die Beachtung der Planung der umliegenden Gebäude - soweit dies bekannt ist. Die bisher zwingend festgesetzte Höhenlage über NN für das Wohngebäude im Erdgeschoss- und im Sockel- bzw. Untergeschoss sowie für die Garage soll für den Bauschnitt I durch eine Liste mit Angabe der Bauplatznummer und einer vorgeschlagenen Höhe über NN für die OK Fertigfußboden ersetzt werden. In der Planskizze unter „Zu § 8“ werden die verschiedenen Wandhöhen in Verbindung mit der unterschiedlichen Dachneigung sichtbar. Die Liste wird später ergänzt für den Bauabschnitt II, sobald hierfür die Erschließungsplanung und damit die genauen Straßenhöhen und die Lage des Kanals bekannt sind. Im übrigen wird auch auf die Querschnittsskizzen auf der Bebauungsplanzeichnung verwiesen.

Zu den einzelnen Änderungen bzw. Korrekturen:

Zu § 3

Es soll grundsätzlich darauf verzichtet werden, in der Satzung bestehende Regelungen der zu beachtenden Gesetze und Verordnung zu wiederholen. Dies gilt z. B. für die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ von 0,4 erscheint zu hoch. Sie soll auf 0,3 reduziert werden. Es gibt Baugrundstücke, bei denen die maximal zulässige GRZ bei dem angegebenen Baufeld mit 0,4 nicht zu realisieren ist. Auf die Geschossflächenzahl kann verzichtet werden. Generell ist sie bei zweigeschossiger Bebauung doppelt so groß wie die GRZ. Für die größeren Grundstücke im Bereich der Waldrandzone wird die Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert.

Auf die bisherige Ziffer 3.2 wird hier verzichtet. Es erfolgt an anderer Stelle das Gebot der wassergebundenen Decke.

Auf die bisherige zwingende Höhenfestsetzung wird verzichtet, siehe einführende Erläuterungen und § 8 dieser Satzung.

Zu § 4

Neben der Bauweise werden hier die Stellung der baulichen Anlagen und die Grundstücksgrößen abgehandelt und zusammengefasst.

Auf die Feststellung in Ziffer 4.3 der bisherigen Satzung kann verzichtet werden, zumal in der Planzeichnung eine Baulinie nicht zu finden ist. Die Festsetzung ergibt sich innerhalb der Planzeichnung selbst, wobei die „Legende“ ersetzt wird durch „Zeichenerklärung, Festsetzungen durch Planzeichen“.

Auf die Ziffer 4.4 kann verzichtet werden, wenn die BayBO gelten soll, wobei in der Präambel die neue BayBO eingeführt ist. Im übrigen werden die zitierten Artikel der neuen BayBO angepasst. Die Mindestgrößen der Grundstücke (bisher § 5) werden in § 4 Ziffer 5 den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Im Bauabschnitt I sind die Grundstücke bereits parzelliert. Der bisherige § 5 ist somit in § 4 aufgegangen.

Zu § 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Hier wurden die Festsetzungen zusammengefasst, die sich mit den Begriffen in der Überschrift befassen. Es wurde bei Ziffer 1 noch ergänzt, dass das Oberflächenwasser der Garagenzufahrten usw. nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden darf. Hierauf wird noch einmal in § 13 Ziffer 2 eingegangen. Im Baugesuch sind die wesentlichen Elemente der Entwässerung darzulegen. Dies gilt auch für die Sammlung des Oberflächenwassers der vorgenannten Flächen.

Die in der bisherigen Ziffer 7.2 getroffene Festlegung von 6 m² für die Nebenanlagen wird als zu klein empfunden. Alleine das Holzgestell zum Schutz von Kaminbrennholz wird schon größer sein. Es wird empfohlen, hierfür 50 m³ mit einer Höhe von 3 m festzusetzen. Bei den Nebenanlagen soll darauf geachtet werden, dass solche Anlagen nicht in dem gefährdeten Waldrandbereich errichtet werden und auch nicht im Vorgartenbereich, sofern hier die Verkehrsübersicht behindert wird.

Zu § 6 Verkehrsfläche – bisher § 13 (Die Höhenlage der Gebäude wird in § 8 behandelt)
Auf die Festsetzung einer Regelung zu Sichtdreiecken wurde verzichtet. In der bisherigen Planzeichnung war außer in der Legende kein Sichtdreieck eingetragen. Im übrigen ist die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit teilweise sehr schmalen Verkehrsflächen festgelegt.

Zu § 7 Versorgungsleitungen - bisher § 17 (§ 7 Garagen ... wurden bereits in § 5 behandelt)

Zu § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

Hierzu wird auf die Rechtsgrundlage Baugesetzbuch und BayBO hingewiesen. Hier ist eine rechtliche Querverbindung zur BayBO herzustellen, weil bestimmte Festsetzungen nicht alleine aus § 9 BauGB festgesetzt werden können, sondern die Verbindung zur Landesbauordnung benötigen.

Die Gebäudehöhen werden einheitlich auf den Erdgeschoss Fertigfußboden definiert. Die EG-Höhe wird nicht mehr zwingend auf Höhe über NN festgesetzt. Es kommt entscheidend darauf an, dass die talseitige und bergseitige Wandhöhe begrenzt wird. dadurch entsteht ein Bauraum, in dem entweder der Sockel oder das „Dachgeschoss“ hervorgehoben wird. Der Erdgeschossfußboden kann dabei hinsichtlich seiner Höhenlage verschoben werden.

Die Höhe des EG Fußbodens über NN wird nur noch als maximale Höhe vorgeschlagen und in einer Liste pro Bauplatz als Anlage dieser Satzung eingetragen. Sie dient als Orientierung. Es wurde jeweils durch Querschnitte überprüft, inwieweit z. B. die talseitige Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus gemessen das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Gebäudes nicht überschreitet. Damit kann der Bauwerber selbst entscheiden, ob er lieber einen höheren Kniestock und damit das Obergeschoss bevorzugt oder den Kniestock niedriger hält und eher das Untergeschoss Wohnzwicken dienlich macht. Dies wird auch von der Lage des Baugrundstücks zur Himmelsrichtung abhängen. Entscheidend ist dabei die Einhaltung der talseitigen und traufseitigen Wandhöhe von der Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut.

In 8.1 wird der Nachsatz „Dachgauben sind nicht zulässig“ gestrichen. Dachaufbauten sind nunmehr bei der Dachneigung 28° bis 32° zulässig, siehe Tabelle in § 8 Ziffer 1.

In der bisherigen Ziffer 8.2 wird die Firstrichtung festgesetzt. Statt Firstrichtung wird im neuen Text in § 4 Ziffer 3 von der Hauptgebäuderichtung gesprochen, die durch in der Planzeichnung eingetragene Pfeile vorgeschlagen wird. Es kann, insbesondere für die Ausnutzung der Sonnenenergie, abgewichen werden.

Bei Regelung in § 8 Ziffer 3 werden die Solarplatten zugelassen und die Aufständigung auf der Dachfläche untersagt.

Die Regelung der Farbgestaltung wurde etwas vereinfacht in Ziffer 6 übernommen.

Die Regelung in 8.5 wird ersatzlos gestrichen, weil die maximalen Wandhöhen vorgegeben werden. Dann ergibt sich der Kniestock von alleine, je nachdem das Sockelgeschoss oder das Dachgeschoss bevorzugt wird.

Die Regelung 8.6 – Dachüberstände wurde grundsätzlich übernommen.

Die Regelung 8.7 – Verhältnis Gebäudelänge zu Breite wurde ersatzlos gestrichen.

Bei den Giebelbreiten wurden in der Tabelle § 8 Ziffer 1 angegebenen Werte in Ziffer 5. als Maximalwerte festgesetzt.

Zur Abbildung der Querschnitte wird auf die Darstellungen auf der Bebauungsplanzeichnung verwiesen.

§ 9 bis 12 wurden ohne Veränderung übernommen mit Ausnahme der Pflanzenlisten und Hinweisen auf die Gutachten, die unter Hinweise und Empfehlungen aufgeführt sind.

Der bisherige Text zu § 13 wurde unter § 6 aufgeführt.

Zu § 13 Entwässerung (war bisher § 14)

Hier wurden einige Ergänzungen vorgenommen, insbesondere, dass keine Oberflächenwässer auf der Verkehrsflächen geleitet werden dürfen und dass im Baugesuch ein Nachweis hierüber zu führen ist.

In Ziffer 5 wurde ergänzt, dass die Bauherren für das wild abfließende Hangwasser selbst verantwortlich sind und dass wasserdichte Wannen im Keller empfohlen werden mit Hinweis auf die Gutachten.

Marktoberdorf, 19.08.2008

Gemeinde Lechbruck am See,

Gerhard Abt, Stadtplaner

Angl, 1. Bürgermeister