

# **GEMEINDE LAMERDINGEN**

**MITGLIEDSGEMEINDE DER VG BUCHLOE**



## **BEBAUUNGSPLAN "GROSSKITZIGHOFEN-SÜD"**

### **TEXTTEIL**

Augsburg/Lamerdingen, den 08.07.2013

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Lamerdingen erlässt aufgrund der §§ 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I folgenden Bebauungsplan "Großkitzighofen Süd" in der Fassung vom 08.07.2013 als

## **SATZUNG**

### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Lamerdingen, Ortsteil Großkitzighofen östlich der Poststraße, bestehend aus den Flurnummern 172, 173, 174, 175, 176, 177 und Teilflächen der Flurnummern 173/1, 178, 186/1 (Poststraße) und 210/1 (Breitenweg), alle Gemarkung Großkitzighofen, gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung vom Büro Zeeb & Partner, Ulm in der Fassung vom 08.07.2013, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 08.07.2013.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ: 0,33

GFZ: 0,50

- 3.2 Im WA sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

### **4. Bauweise**

- 4.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

- 4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig  
Satteldach  
- Dachneigung 35°-45°  
- Firsthöhe max. 9,00m  
- Kniestock max. 1,00m

- H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zulässig  
Satteldach  
- Dachneigung 20°-45°  
- Firsthöhe max. 9,00m  
- Kniestock keiner
- H3** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zulässig  
Pulldach, gegeneinander versetzt  
- Dachneigung 15°-35°  
- Firsthöhe max. 9,00m  
- Wandhöhe max. 6,00m traufseitig

#### 4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen:	OK	Oberkante
	UK	Unterkante
	AK	Außenkante
	RFB	Fertigfußboden
	EG	Erdgeschoß
	DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand

OK RFB EG: maximal 30cm über der Straßenhinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße

RFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Kniestock: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK RFB DG bis UK Sparren

Wandhöhe: Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK RFB EG bis UK Sparren

Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maße vorgenommen werden. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Bauvorlagen eindeutig darzustellen

- 4.3 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen. Die Ausrichtung des Gebäudes ist parallel zu einer Grenze vorzunehmen.

## **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4. angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig. Pulldächer sind gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als 1/3 zu 2/3 sein.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Aufständierungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstämmen/Rundlingen sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

**6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen**

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen; diese dürfen nicht hintereinander liegen. Zwischen Garagenvorderkante und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0m vorzusehen, der nicht eingefriedet werden darf. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz im Sinne des geforderten Nachweises.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür gesondert vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern oder geneigten Dächern in gleicher Deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen und dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, wird empfohlen jene einheitlich in Dachform, -neigung und -deckung zu gestalten.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**

7.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

b) Pflanzungen

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

Pro Baugrundstück ist im Zufahrtsbereich ein markanter Alleebaum als Hausbaum zu pflanzen; insofern sind die durch Planzeichen festgesetzten Standorte im straßennahen Bereich variabel.

Die Ortsrandeingrünung ist in einer Breite von 4,0 m als einreihige Hecke anzulegen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

7.2 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Mauern sind generell unzulässig; Zaunsockel sind nur innerhalb des Baugebietes zulässig, nicht jedoch zu

Grünflächen oder entlang der Ortsrandeingrünung.

#### 7.4 Pflanzgebote

##### Pflanzgebot 1 nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 1) auf privaten Grünflächen:

Pflanzungen zur Eingrünung des Wohngebiets – Gemäß der Einzeichnung des PFG 1 sind freiwachsende Baumhecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Wohngebiets nach Süden und Osten in einer Breite von min. 4m zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste (Tab 1) zu entnehmen.

##### Pflanzgebot 2 nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 2) auf öffentlichen Grünflächen:

Durchgrünung des Baugebiets – Auf dem Flurstück 173/1, das als Grünfläche erhalten bleiben soll, sind die einheimischen Gehölze wenn möglich zu erhalten und mit einheimischen Laubgehölzen nach der Pflanzliste in Tab 1 zu ergänzen. Hierbei sollten vorwiegend Bäume gepflanzt werden. Ergänzend dürfen auch Gebüsche gepflanzt werden.

Auf allen weiteren öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Einzeichnungen im Bebauungsplan Gehölze zu pflanzen. Im Verkehrsbereich sind ausschließlich hochstämmige Alleebäume zu wählen.

##### Pflanzgebot 3 nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 3) auf privaten Grünflächen:

Durchgrünung des Baugebiets – Pro Baugrundstück ist im Zufahrtsbereich ein markanter Alleebaum als Hausbaum zu pflanzen; insofern sind die durch Planzeichen festgesetzten Standorte im straßennahen Bereich variabel.

Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste in Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen		
		Pflanzgebot 1	Pflanzgebot 2	Pflanzgebot 3
		Ortsrandeingrünung	öffentliche Grünflächen	private Grünflächen (Kugel- und Säulenform zulässig)
<b>Großkronige Bäume</b>				
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>		X	X
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X	X
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		X	X
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>		X	X
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		X	X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		X	X
Winter Linde	<i>Tilia cordata</i>		X	X
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>		X	X
<b>Mittelkronige Bäume</b>				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>			X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>			X
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>			X
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>			X
Korbweide	<i>Salix caprea</i>			X
Wildobst oder Obstbäume				X
<b>Sträucher / Hecken</b>				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X	(X)	

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	(X)	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	X	(X)	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X	(X)	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	(X)	
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	(X)	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X	(X)	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	(X)	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	(X)	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X	(X)	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	X	(X)	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X	(X)	
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	(X)	

#### Vorgaben für die Ausführung und Pflege

##### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Für straßenbegleitende Baumpflanzung sind ausschließlich Alleebäume zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0m, Tiefe: 0,80 bis 1,0m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

##### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

##### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

#### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, Stammumfang (StU) 16 -18 cm.

Bei straßenbegleitenden Pflanzungen ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand verwenden

##### Sträucher:

Hohe und mittelhohe Sträucher 2 mal verpflanzt und 60-80 cm hoch.

Niedrige Sträucher 2 mal verpflanzt und 30-40 cm hoch.

## **8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### 8.1 Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, soll unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, wo möglich, über belebte Bodenzonen versickert werden.

Zur Regenwasserrückhaltung und –nutzung sollte je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne vorgesehen werden. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

### 8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fern-

sprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

## **9. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan "Großkitzighofen Süd" sind als Flächen für den Ausgleich 6.166m<sup>2</sup> bereitzustellen.

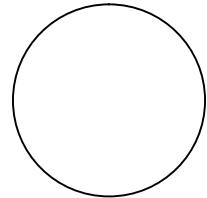
Der Ausgleich für das Baugebiet "Großkitzighofen Süd" erfolgt durch die Sammelausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Fl.Nr. 1451 und 1452 der Gemarkung Lamerdingen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Detaillierte Angaben zum gemeindlichen Kompensationskonzept (gemeindliches Ökokonto) sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.

## **10. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Lamerdingen, den 09.07.2013



\_\_\_\_\_  
Schulze, 1.Bürgermeister

## **Hinweise allgemein**

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

## **Hinweise Wasserwirtschaft**

- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadloße Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.  
Hangwässer und/oder Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Misch- bzw. Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl)
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel
- Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen

sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke und öffentliche Flächen abgeleitet werden darf.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Es wird hingewiesen auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind.

#### **Hinweis Landwirtschaft**

- Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

#### **Hinweis Bodendenkmalpflege**

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz):
  - Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
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.



o Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: wolfgang.czvsz@blfd.bavarn.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

# **GEMEINDE LAMERDINGEN**

## **MITGLIEDSGEMEINDE DER VG BUCHLOE**



### **BEBAUUNGSPLAN "GROßKITZIGHOFEN-SÜD"**

## **BEGRÜNDUNG**

Augsburg/Lamerdingen, den 08.07.2013

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist auf dem überplanten Gelände bereits Wohnbauflächen aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lamerdingen und wird bislang als landwirtschaftliches Intensivgrünland/Acker genutzt.

Westlich und nordwestlich befindet sich bereits baulicher Bestand, der zur bebauten Ortslage überleitet.

Östlich und südlich grenzt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an.

Die Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über je einen Straßenstich von der Poststraße von Westen und vom Breitenweg von Norden her; die verbindende Erschließungsstraße wird ergänzt durch eine Ringstraße. Die versetzte Straßenführung soll in Verbindung mit einer auf das notwendige Maß reduzierten Straßenbreite die Durchfahrtgeschwindigkeit reduzieren, Aufweitungen in den Kurvenbereichen sollen das Befahren von großen Fahrzeugen (Müll-, Umzugs-, Baufahrzeuge) sicherstellen und lockern zusammen mit der Grünflächen den Straßenraum auf.

Über die Anbindungen an den Straßenbestand sind auch die Anschlüsse für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

### **Typisierung und Fläche**

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lamerdingen bereits als Wohnbaufläche typisiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2ha.

### **Naturschutz**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche weist auf einem Bestandsgrundstück Gehölzbestände auf. Diese werden soweit möglich in eine Grünfläche im Inneren des Baugebietes integriert, die dem Aufenthalt und Kinderspiel dienen soll.

Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Lamerdingen umfasst die Erweiterung der bestehenden Wohnbaustrukturen im Süden um eine bisher als landwirtschaftliches Intensivgrünland/Acker genutzte Fläche von ca. 2,2ha.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können.

Da die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits gegeben ist und die Grundstücke in den Besitz der Gemeinde gelangen, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; somit unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

## **4. Grünordnung und Ausgleich**

### **4.1 Bestand**

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche am südlichen Ortsrand von Großkitzighofen realisiert. Das Areal weist keine Binnenstruk-

turen auf. Es grenzt nach Süden und Osten an die freie Feldflur und wird nach Westen durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern begrenzt, im Norden befinden sich in unterschiedlichem Abstand ebenfalls bauliche Strukturen.

#### 4.2 Ziele und Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird die Ortslage von Großkitzighofen arrondiert, das Baugebiet bildet einen neuen Abschnitt des südlichen Ortsrandes.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

#### 4.3 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

### **6. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca.)

gesamter Geltungsbereich:	22.500m <sup>2</sup>
Bauflächen	18.200m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen:	3.100m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.200m <sup>2</sup>

### **7. Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Ausfertigung

Lamerdingen, den 09.07.2013

---

Schulze, 1.Bürgermeister

