

Die Gemeinde Lamerdingen erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 136)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Plannahes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Büro Rohmoser erstellten Bebauungsplan  
"Dillishausen Eschenlohstraße"

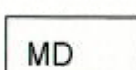
für die Grundstücke der Gemarkung Dillishausen im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.

Planzeichnung:  
Bebauungsplan "Dillishausen Eschenlohstraße"  
Fassung vom 09.05. 2006  
M 1/1000

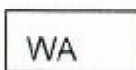


I. Festsetzungen durch Planzeichen (Legende)

1.0 Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Typ 1 I+D

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden kann

Typ 2 II

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Typ 3 II

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Typ 4 II

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.0 Bauweise und Baugrenzen

E

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen



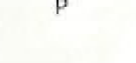
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt



geplante Straßenverkehrsfläche bei Baugebietsverweiterung



Stellplätze

5.0 Garagen und Stellplätze

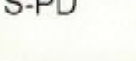


Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports

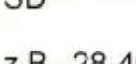
6.0 Dächer



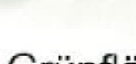
Firstschrägung zwingend



Pultdach oder Satteldach



symmetrische Satteldächer



Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß,

7.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung



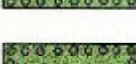
zu pflanzende hochstämmige Laubbäume (1. Wuchsklasse)



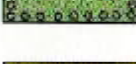
zu pflanzende hochstämmige Laubbäume (2. Wuchsklasse)



zu pflanzende Büsche



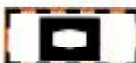
private Grünstreifen mit Pflanzpflicht



öffentliche Grünstreifen mit Pflanzpflicht



Verkehrsgrün



Flächen für Gemeinbedarf

8.0 Sonstiges



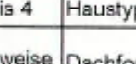
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



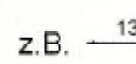
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Nutzungsschablonen



Maßangabe in Meter



mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (1-kV)-Kabelleitung



Bestehende 1-kV-Freileitung (Teilabbau vorgesehen) mit Holzmasten



Bestehende Transformatorstation (Betonmaststation)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Sichtdreieck



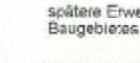
vorgeschlagene Grundstocksgrenze



bestehende Grundstocksgrenze



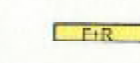
Flurnummern



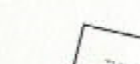
ergänzende Texte



vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



Fuß- und Radwege, beschränkt öffentliche Flächen



vorhandene Bebauung

III. Festsetzungen durch Text

Die zeichnerische Darstellung samt nachfolgendem Textteil bilden den Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan "Dillishausen Nord-West".

1.0 Art der baulichen Nutzung

Es gilt die im Plan festgesetzte Nutzung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1. Überbaubare Flächen außer WA 1

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme von WA 1 festgelegt durch die Grundfläche als Höchstmaß pro Wohnhaus und Grundstück. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².

Grundstücke bis 600 m² maximal 140 m² Grundfläche Grundstücke bis 650 m² maximal 160 m² Grundfläche Grundstücke über 650 m² maximal 160 m² Grundfläche

pro Grundstück sind Nebengebäude und Garagen bis zu 70 m² erlaubt.

2.2. Überbaubare Flächen in WA 1

Im WA 1 wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosshöhenzahl (GFZ) als Höchstmaß. Die Grundflächenzahl beträgt (GRZ 0,3), die Geschosshöhenzahl (GFZ 0,6).

2.3. Höhenentwicklung

Die traufseitige Außenwandhöhe ist von OK Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Firsthöhe ist von OK Rohdecke im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante zu messen.

2.4 Hauptgebäude

Typ 1 I+D Die Wandhöhe beträgt maximal 4,1 m Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt: I + D DN = 35-42°

Typ 2 II Die Wandhöhe beträgt maximal 6,10 m. Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt: II DN = 16-22°

Typ 3/II Die Wandhöhe beträgt maximal 6,5 m. Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt: II DN = 16-22°

Typ 4/II Die Wandhöhe beträgt maximal 6,1 m. Die Firsthöhe darf 8,60 m nicht überschreiten. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt: II DN = 16-22°

2.5 Typ 1,2 und 4 dürfen höchstens 11,0 m breit sein.

2.6. Nebengebäude

Die Dachneigung beträgt 16° bis 42°, wobei die DN nicht höher als die des Hauptgebäudes sein darf. Sollte der Giebel auf der Giebelseite ist nur eine Dachneigung von 20° erlaubt

2.7 In Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise gem § 22 BauNVO.

3.2 Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.3 Bei den Nebengebäuden ist gem. Ziffer 2.4 eine Abstandsflächenunterschreitung gemäß BayBO Art. 7 Abs. 4 zulässig. Die Nebengebäude sind direkt auf der Grenze oder im Abstand von mindestens 1,0 m zur Grenze zu errichten.

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Grundstückszufahrten sind nur im Garagenbereich möglich.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit der Baugrenze gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die Stellplätze.

5.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

5.3 Garagen und Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- und Firsthöhe einander anzuschließen.

5.4 Die Stauzone vor der Garage zur jeweiligen Grenze muss mindestens 5,50 m betragen.

5.5 Garagen im Kellergeschoss sind nicht erlaubt.

5.6 Carports sind zulässig und entsprechen den Festsetzungen zu den Garagen.

6.0 Gebäude

6.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

6.2 Es sind nur Putzfassaden und holzverkleidete Fassaden zulässig. Es sind weiße, graue oder erdige Farben zu verwenden.

6.3 Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudefront muss parallel zur Firstschrägung verlaufen. Das Gebäude muss mindestens um 15 % länger als breit sein.

7.0 Dächer

7.1 Sämtliche Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.

7.2 Die Dachneigung gilt als Mindest- und Höchstmaß.

7.3 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 0,80 m und an der Traufe 1,00 m betragen. Das Mindestmaß des Dachvorsprungs beträgt am Ortsgang mindestens 0,30 m und an der Traufe 0,50 m.

7.4 Die Dächer sind mit naturrotten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken.

7.5 Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen um 1,50 m überschreiten.

7.6 Dachneigungen sind nicht gestattet.

7.7 Zwerchgiebel sind auf einer Seite des Gebäudes ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° bis zu 1/3 der Hauslänge gestattet. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzuschließen. Der First des Zwerchgiebels muss 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zur jeweiligen Außenwand muss jeweils 2,50 m betragen.

7.8 Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes ab 35° bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Hauslänge erlaubt. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,50 m, der Abstand zur jeweiligen Außenwand mindestens 2,50 m betragen. Der First der Gaube muss bei mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Breite einer Dachgaube darf 1,60 m (Rohbauaußenmaß) nicht überschreiten.

7.9 Die gesamte Länge der Dachaufbauten incl. dem Zwerchgiebel darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

8.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

8.1 Die zu pflanzenden Laubbäume und Büsche sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen.

8.2 Je 300 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubbäume erlaubt. Es gelten die Pflanzungsvorschläge in der Begründung.

8.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteinen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

8.4 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzzaun auszuführen. Die Gesamtzaunhöhe darf 1,00 m nicht übersteigen. Sockel sind nicht erlaubt.

8.5 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Das Freilegen des Untergrundes ist nicht zulässig.

8.6 Im Bereich der im Lageplan eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,40 m übersteigen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

9.0 naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1301 der Gemarkung Lamerdingen durchgeführt. Der Ausgleichsbedarf beträgt 3526,0 m². Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet.

10.0 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

11.0 Immissionen

Die Fenster und Fensterläden von Ruheräumen im Gebiet MD 1 sind möglichst abgewandt von der Bahnlinie anzuordnen. Ist dies nicht vollständig möglich, so sind die Fenster und Fensterläden als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gem. der VDI-Richtlinie 2718 vom August 1987 "Schallschirmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen. Außerdem sind für die Räume schalldämmende Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Belüftung von der Bahn abgewandt werden kann. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer. Darüber hinaus sind die Fenster und Fensterläden von sonstigen Aufenthaltsräumen im Gebiet MD 1 in der ersten Hausreihe ebenfalls als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Für bestehende Wohnhäuser gelten die Anforderungen nur für bauliche Erweiterungen.

12.0 Bekanntmachung

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

13.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

13.1 Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind Erschütterungsmissionen durch den Schienenverkehr vorhanden. Den Bauherren wird daher empfohlen zur Absicherung Untersuchungen (Messungen) bis in 50 m Entfernung von der Bahnstrecke in Auftrag zu geben, bzw. vorsorglich am Bauwerk geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Erschütterungsmissionen zu treffen.

13.2 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinträchtigungen, Funkstörung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden können, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten auf dem eigenen Grund geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beim Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen (hier ist MD 1 gemeint) bei dem Bahngrund, insbesondere Betriebsanlagen der Eisenbahn überschritten werden oder überschritten werden können, ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kraneversicherung abzuschließen. Diese ist rechtzeitig zu beantragen. Dies betrifft den Bereich, bei dem der Abstand zur Bahnhofsmitte geringer als das Gesamtmaß der Höhe des Krans und des Kranaufbaus ist. Hiermit wird auf das Schreiben der Deutschen Bahn vom 02.12.2005 hingewiesen. Das Schreiben ist Anlage und Bestandteil der Begründung.

13.3 Im gesamten Baugebiet ist der Grundwasserstand sehr hoch. Es muß ein wasserdichter Keller erstellt werden.

13.4 Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsbetriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

13.5 Bezüglich der gewünschten Bepflanzung verweisen wir auf die Pflanzvorschläge in der Begründung.

13.6 Der Dachüberstand am Ortsgang und an der Traufe incl. der Rinne soll bei einer Garagengrenzbebauung max. 0,35 cm betragen. Der Nachbar wird gebeten diese Grenzüberbauung zu dulden.

13.7 Regenwasserrückhaltung: Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFV) und die technischen Regeln zum schonenden Erleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (RENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenfläche flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine inertenformige Versickerung über Röhren oder Sickerröhren anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorräumung vorzusehen.

13.8 Regenwassernutzung: Sollte später eine Regenwassernutzung im Gebäude stattfinden, sind die u.a. folgenden Punkte zu beachten: - § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) - DVGW Arbeitsblatt W 555 "Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich" - DIN 1989 - 1 "Regenwassernutzungsanlagen vom April 2004.

IV. Verfahrenshinweise

1. Die Gemeinde Lamerdingen hat in der Sitzung vom 13.07. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 17.07. 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.07. 2005 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.03. 2006 bis 20.04. 2006 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Lamerdingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.05. 2006 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.05. 2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lamerdingen, den 11. Mai 2006 Eberhardt, Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 in der Bucherei Zeitung veröffentlicht und mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Lamerdingen bereitgehalten.

Lamerdingen, den 21. Juni 2006 Eberhardt, Erster Bürgermeister

| Maßstab                                                                      |                          | 1 : 1000                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Bebauungsplan "Eschenlohstraße", Fassung vom 09.05. 2006 Genehmigungsfassung |                          |                             |
| aufgestellt                                                                  | ARCHITEKTURBÜRO ROHMOSER | Bucherei Str. 14 88075 Waal |
| erste Bürgerbeteiligung                                                      | 26.07. 2005              |                             |
| Entwurf                                                                      | 31.01. 2006              |                             |
| Plannummer                                                                   | 1                        | Waal den 09.05. 2006        |