Planbezeichnung:

Gemeinde Lamerdingen / VGem Buchloe

Bebauungsplan

Reittherapiezentrum Eschenlohmühle

umfassend die Fl.Nr. 1192, 1196/4, 1198/3, 1406 und 1407
sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1193/4, 1195, 1196/6, 1196/7, 1199
und 1405, Gemarkung Dillishausen

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 **31**
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

gefertigt am: 13.05.2013
geändert am: 05.08.2013
geändert am: 16.09.2013

Die Gemeinde Lamerdingen
erlässt gemäß §§ 2 - 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) SO

Das gesamte Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet Reittherapiezentrum, Landwirtschaft, Pferdehaltung** festgesetzt.

Das Sondergebiet dient insbesondere der Unterbringung von Reittherapieeinrichtungen, landwirtschaftlichen Vorhaben und der Pferdehaltung unter Einbeziehung und Sanierung des Bestandes.

Zulässig sind:

In den Bauräumen **A und C**:
- Vorhaben, die der Reit- und Tiertherapie dienen
- Vorhaben, die der Landwirtschaft oder der Pferdehaltung dienen

Im Bauraum **B**:
- Garagen und Werkstatt

Im Bauraum **D**:
- Seminar- und Therapieräume für die Reit- und Tiertherapie
- Patientenunterbringung des Therapiezentrums
- Personalwohnungen

Im Bauraum **E**:
- Stall- und Nebenräume
- Bestandswohnung (Pferdepfleger)

In den Bauräumen **F und G**:
- Kleine Bewegungshalle
- Landwirtschaftliche Gebäude

Im Bauraum **H**:
- Anlage Reit- und Fahrverein Buchloe e.V.

Im Bauraum **I**:
- Aufenthaltsraum für die Reit- und Tiertherapie

Im Bauraum **J**:
- Bestehende Reithalle und Stallungen

Im Bauraum **K**:
- Betriebsinhaberwohnung
- Bewegungsbad mit Nebenanlagen für Therapiezwecke

b) Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen allgemein und außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

c) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

d) Private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern:

Im Bauraum **A**:	**GR 200 m²**	(Bestand 240 m²)
Im Bauraum **B**:	**GR 210 m²**	(Bestand 336 m²)
Im Bauraum **C**:	**GR 250 m²**	(Bestand 336 m²)
Im Bauraum **D**:	**GR 480 m²**	(Bestand)
Im Bauraum **E**:	**GR 240 m²**	(Bestand)
Im Bauraum **F**:	**GR 900 m²**	(Bestand)
Im Bauraum **G**:	**GR 1.070 m²**	(Bestand)
Im Bauraum **H**:	**GR 920 m²**	(Bestand)
Im Bauraum **I**:	**GR 150 m²**	
Im Bauraum **J**:	**GR 2.770 m²**	(Bestand)
Im Bauraum **K**:	**GR 610 m²**	

Die pro Bauraum festgesetzte höchstzulässige Grundfläche kann aus Gründen der nachträglichen energetischen Sanierung bei Bestandsgebäuden um bis zu 5 % überschritten werden.

Höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO:

Auf Fl.Nr. 1192	GR 6.000 m²	(Bestand 7.500 m²)
Auf Fl.Nr. 1195 T	GR 500 m²	(Bestand 300 m²)
Auf Fl.Nr. 1406 T	GR 2.000 m²	(Bestand)
Auf Fl.Nr. 1407 T	GR 1.000 m²	(Bestand)

b) WH 5,00 — höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberfläche der Dachhaut; z.B. 5,00 m

c) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

b) Baugrenze

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

c) Fläche für untergeordnete Über- bzw. Unterbauungen bzw. Durchfahrt

5. Bauliche Gestaltung

a) Bei den bestehenden Gebäuden in den Bauräumen A bis E sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zw. 30° und 38° zulässig.

Bei Neubauten sind in allen Bauräumen Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 38° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturroten Dachziegeln zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Solaranlagen (PV und Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Flächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und dürfen nicht aufgeständert ausgeführt werden.

b) Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

c) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind sockellos mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere und aus Maschendraht, Gitterelementen oder Holz bzw. entsprechend den Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebs / der Pferdehaltung auszuführen.

d) Im übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Verkehrsflächen

b) Straßenbegrenzungslinie

c) ▼ ▲ Grundstücksein- und Ausfahrt

7. Private Verkehrsflächen, Stellplätze/Garagen, Tiermist

a) Auf den privaten Verkehrsflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle neu zu errichtenden, nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.

b) Offene Stellplätze und Garagen sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Darüber hinaus dürfen offene Stellplätze im Bereich der privaten Verkehrsflächen errichtet werden.

St — Fläche für offene Stellplätze

St — Fläche für offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag

Ga — Fläche für Garagen

c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und Garagen ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Lamerdingen" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

d) Mist — Fläche für Tiermist

8. Grünordnung

a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Die nach den Festsetzungen 8.b) gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

b) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

- Pflanzgröße

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 18 - 20 cm, Mindesthöhe 2,40 m

Heister: verpflanzte Heister ab 6 cm Umfang, Höhe 150 - 200 cm

Bäume müssen nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG 2002) ausgewählt werden.

c) Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylostheum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide Viburnum lantana
Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Pflanzgröße

Mindestpflanzgröße verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm

d) Biotopfläche gem. Art. 23 BayNatSchG (7930-0102-001) in Verbindung mit § 30 BNatSchG

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a) Umgrenzung von Ausgleichsflächen

b) Amphibiengewässer mit Auwaldstandort

Auf der Flur–Nr. 1193 TF in der Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Dillishausen, werden 2.510 m² Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Entwicklungsziel: Schaffung eines Amphibienlaichgewässers an der Gennach mit Stillwasserzone und die Erweiterung des Auwaldbereiches (Lebensraumtyp 91E0) mit Übergang zu feuchten Hochstaudenfluren (Lebensraumtyp 6430).

c) Puffersaum an der Westseite des Auwaldes

Auf der Flur–Nr. 1195 TF in der Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Dillishausen, werden 2.024 m² Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Entwicklungsziel: Im Übergang zum westlich angrenzenden Acker wird ein 9-11 m breiter Puffersaum mit gestuftem Waldrand und magerer Flachlandmähwiese mit trokkener Ausprägung (Lebensraum 6510) ausgewiesen.

d) Sicherung der Ausgleichsflächen

Bis zur Satzung des Bebauungsplanes werden die Flächen über eine Reallast im Grundbuch und über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

10. Wasserwirtschaft

a) vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

b) Flächen für Regenrückhaltungen oder Regenwasserversickerungen, insbesondere von Oberflächenwasser, sind nur entsprechend den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes zulässig.

c) Bachlauf

verfüllter Bachbereich

Bachverschwenkung

d) Der Retentionsraumverlust im verfüllten Bachbereich ist auf Grundlage eines Hydrolog. Gutachtens in räumlicher Nähe auszugleichen.

11. Energieversorgung

a) T bestehende Trafostation

b) Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

1192 Flurstücksnummer; z.B. 1192

bestehende Grundstücksgrenze

verbundene Grundstücke

Gemarkungsgrenze

2. Gebäude, Anlagen

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Brücke bzw. offene Überdachung

bestehende unterirdische Güllebehälter

Rückbau Silo

Rückbau Flach- bzw. Fahrsilos / Pferdeboxen

Tränke geplanter Brunnen bzw. Pferdetränke

D bestehendes Baudenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Kath. Kapelle zum Heiligen Kreuz)

3. Topografie

604,68 Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in Metern über Normal Null; z.B. 604,68 m über NN

606,50 bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 606,50 m ü. NN

vorhandener Erdwall

4. Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte für Bäume

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein.

b) geplante Hecke

c) bestehende Bäume

d) Pflanzung am Ufer aus Bäumen, Heister und Stäuchern. Sukzession von standortgerechten Hochstauden.

e) Die bestehende Allee aus Hybrid-Pappeln wird innerhalb der nächsten 5 Jahre durch Winter-Linden (Tilia cordata), Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv., m.Db., StU. 18 - 20 cm ersetzt.

f) Landwirtschaftliche Nutzfläche

g) Durch die neue Bodennutzung wird die Rodungserlaubnis gemäß Art. 9 Abs. 8 BayWaldG erteilt.

h) Pflanzungen im Waldrandbereich werden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt.

i) Auf die bei extremen Witterungsereignissen ausgehenden Gefahren durch den Baumbestand wird hingewiesen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmal (D-7-7930-0068)

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. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

6. Wasser- und Abfallwirtschaft

a) Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung der Gemeinde Lamerdingen bzw. einen vorhandenen Trinkwasserbrunnen, der den Vorschriften der Trinkwasserverordung (TrinkwV 2001) entspricht, angeschlossen sein.
Die Abwasserentsorgung muss durch eine Kleinkläranlage gewährleistet sein.

b) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

7. Energieversorgung

20-kV-Kabelleitung (BU 184/ BU 185) der LEW
mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,00 m

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten und auf die Verwendung elektrischer Heizenergie im gesamten Baugebiet zu verzichten.

8. Immissionsschutz

Die von einer ordnungsgemäss betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr sind als ortsübliche Immissionen anzusehen und müssen gem. § 906 BGB hingenommen werden.

9. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind der Gehölzbestand und die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

10. Sonstiges

ansässige Uferschwalbenkolonie

30,00 — Maßzahl in Metern; z.B. 30,00 m

Lamerdingen, den 20. SEP. 2013

(1. Bürgermeister)

BAYERN · LAMERDINGEN · GEMEINDE LAMERDINGEN

Utting, den 18.09.2013

(Planfertiger)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKTIN · BY AK · 175 307

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Lamerdingen hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats am 13.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Reittherapiezentrum Eschenlohmühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2013 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.06.2013 mit 15.07.2013 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.06.2013 mit 15.07.2013 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2013 mit 13.09.2013 öffentlich ausgelegt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2013 mit 13.09.2013 beteiligt.

4. Die Gemeinde Lamerdingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2013 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2013 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lamerdingen, den 20. SEP. 2013

.....

(1. Bürgermeister)

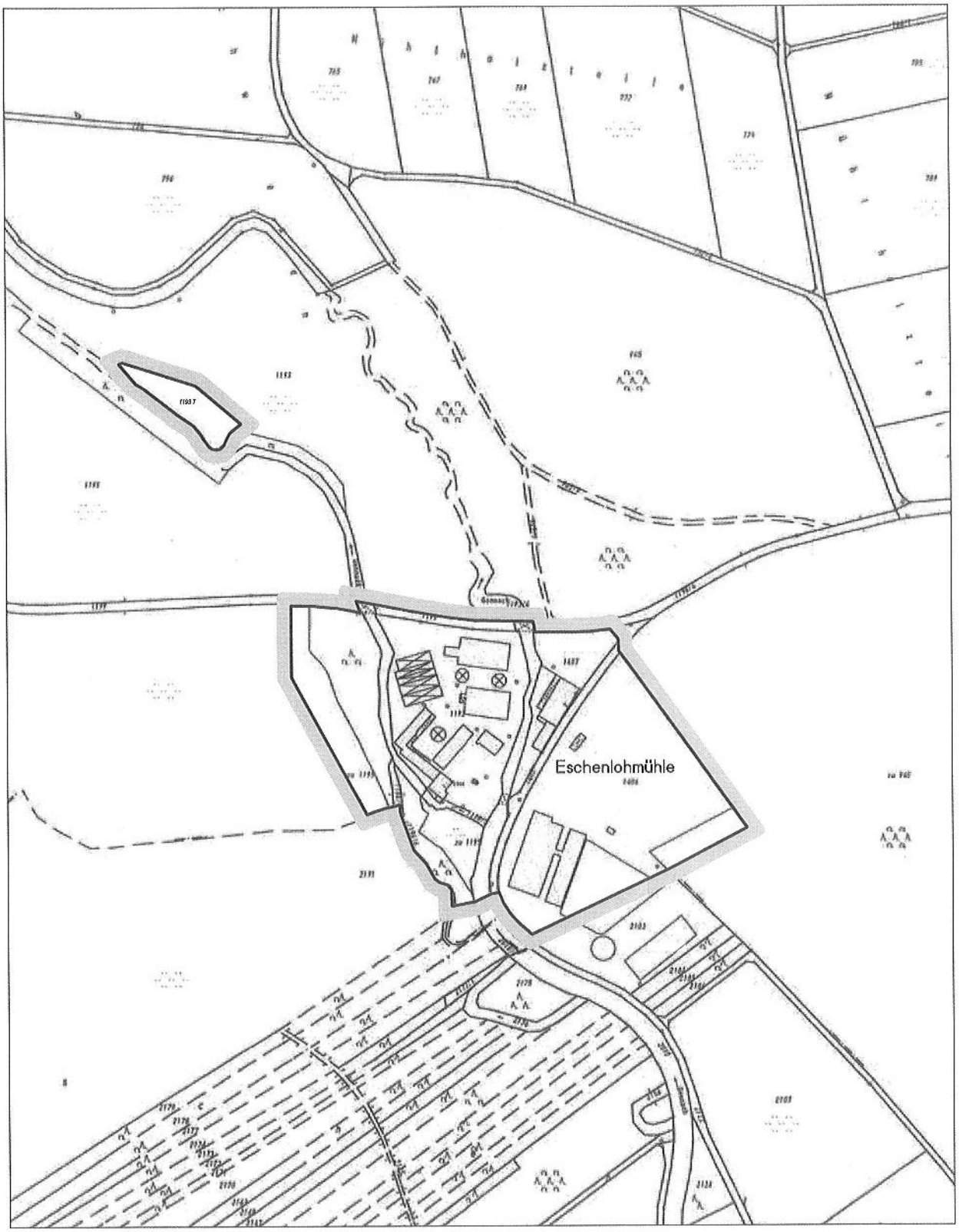
5. Der Bebauungsplan wurde am 09.11.13 ortsüblich bekannt gemacht. Er ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

(Siegel)

Lamerdingen, den 11.11.13

.....

(1. Bürgermeister)



NORDEN

GEMEINDE LAMERDINGEN

Bebauungsplan
Reittherapiezentrum Eschenlohmühle

Übersicht M = 1 : 5 000