SATZUNGSTEXT UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE LAMERDINGEN
LANDKREIS OSTALLGÄU

AM PILZWEG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Entwurf: Vom 30. Mai 2000

Fassung: Vom 25. September 2000

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro
Manfred Kratz
Hessenstraße 2
86916 Kaufering
Tel.: 08191/70666
Fax 08191/65440

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Kratz

Gemeinde Lamerdingen

Hauptstraße 6
86862 Lamerdingen
Tel.: 08248/216

Weiß, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde **Lamerdingen**
erläßt gemäß

§ 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB –
Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern – GO –
Art. 98 der Bayerischen Bauordnung – BayBO –
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO
diesen Baubauungsplan als

SATZUNG

"AM PILZWEG"

A) Festsetzungen durch Text

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Am Pilzweg" in Lamerdingen gilt die vom Ingenieurbüro Manfred Kratz, Hessenstraße 2, 86916 Kaufering, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, in der Fassung vom 30. Mai 2000, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgmeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB I S. 132) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Folgende maximale Grundflächen werden für die einzelnen Bauweisen festgesetzt: (Die Garagen bleiben dabei unberücksichtigt.)

a)	**140**	höchstzulässige **Grundfläche** in Quadratmetern, z. B. 140 m^2
b)	**ID**	höchstzulässig **zwei** Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist.

2. In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

3. Die maximale überbaubare Grundfläche aller Nebengebäude, einschließlich Garagen, darf 50 m^2 pro Parzelle nicht übersteigen.

§ 4
Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 5
Bauweise
überbaubare Grundstücksfläche
Mindestgrundstücksgröße

1. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
2. Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
3. Die Grundstücksgröße wird für Einzelhäuser auf mindestens 475 m^2 festgesetzt.
4. Die Vorgartenzone zwischen Gebäude und Straße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Müllboxen sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

Für sämtliche Gebäudetypen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Einzelhäuser **Planzeichen** **E**

- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- Dachneigung 35° - 40° Grad
- Ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig.
- Traufseitige Wandhöhe max. 4,05 m
  gemessen ab OK Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnitt Gebäudeaußenwandflucht und Unterkante Dachsparren

Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße-Asphaltfertigdecke liegen, gemessen in Grundstücksmitte und dem Eingang zugeordnet.

1. Die **Dacheindeckung** hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen (z. B. Frankfurter Pfannen) in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen.
   Wintergärten und sonstige untergeordnete Anlehnbauten können auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

2. Die **Traufseite des Hauptgebäudes** muß mind. 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.

3. Der **Dachüberstand** muß

   beim **Hauptgebäude** an der Giebel- und Traufseite

   bei **ID**: 0,50 bis 1,00 m

   bei **Garagen und Nebengebäuden**:
   0,30 bis 1,00 m betragen.

   Schräge Dachanschnitte sind unzulässig

4. Als sichtbares Wandmaterial sind weiße, helle erdfarbene Töne, in Holz und glattem Putz zulässig.

5. **Die Verwendung von Glasbausteinen,** farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht zulässig.

6. **Dachaufbauten**, ausgebildet als:

   - Dachgauben (allseitig von der Dachfläche umgeben) bis zu einer Breite von 1,50 m.
   - Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 2,00 m.
     Die max. Höhe bis Unterkante oberes Rahmenholz beträgt 2,25 m (gemessen von Erdgeschoßrohdecke)
   - Standgiebel/Quergiebel (aus der Traufwand hervortretend) sind zulässig.

   Dachform, -neigung und -eindeckung sind wie am Hauptdach auszubilden. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen und die Summe aller Dachaufbauten in jeder Dachfläche des Hauptgebäudes darf max. 1/3 der Gebäudelänge sein, jedoch nicht mehr als 5,00 m. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

   In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachaufbauten zulässig.

   Hinweis:
   Der Abstand von Dachaufbauten zum Giebel soll mind. 2,50 m betragen.

7. **Sonnenkollektoren** sind zulässig, wenn Blendwirkungen nicht zu erwarten sind. Die Gesamtfläche dieser Anlagen darf zusammen mit Dachflächenfenstern 40 % der jeweiligen Dachteilfläche nicht überschreiten. 1,00 m Abstand von First, Ortgang und Traufe ist mindestens einzuhalten. Die Neigung der Dachfläche muß beibehalten werden. Die Anordnung ist nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

8. An sogenannten **Schaugiebeln**, die zu öffentlichen Straßenräumen hin orientiert sind, dürfen Balkone max. 60 % der Giebelbreite betragen und müssen symmetrisch angeordnet werden. Die Brüstung ist mit einfachen senkrechten Brettern oder Stäben auszuführen, die bis zur Unterkante eventuell auskragender Betonplatten heruntergezogen werden. In die Brüstung integrierte Ausladungen für Bepflanzung sind nicht zulässig.

   Eine Gliederung der Schaugiebel von Hauptgebäuden durch mind. 2 Fenster pro Normalgeschoß ist vorgeschrieben. Ab 8.0 m Giebelbreite sind mind. 3 Fenster vorzusehen. Vor- und Rücksprünge der Fassade sind an den Schaugiebeln nicht zulässig. Im Giebeldreieck ist eine symmetrische Fensteraufteilung notwendig.

   Hinweis:
   Die Absicht der gestalterischen Festsetzungen, insbesondere der "Schaugiebel", besteht darin, die den Straßenraum bestimmenden "Giebelfassaden" nach gewissen Grundregeln der hier ortstypischen mittelschwäbischen Bauweise zu gestalten.

Fensterläden sind zur ausgewogenen Gestaltung der Gebäude wünschenswert.
Balkone sollten nach Möglichkeit entfallen, oder so klein als möglich ausgeführt werden.

§ 7
Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. **Bei den Einzelhäusern sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.**

   Hiervon ist **mindestens ein Garagenplatz** im Bauantrag nachzuweisen.
   Zusätzlich ist ein offener, wasserdurchlässiger, befestigter **Stellplatz oder eine Garage** auf dem Grundstück nachzuweisen.

   Auf Grundstücken, die mit **2 selbständigen Wohneinheiten** bebaut werden, ist **zusätzlich** eine weitere Garage oder ein weiterer Stellplatz erforderlich, so daß **mindestens 3 Stelleinheiten** auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

   Garagenvorplätze und Garagenzufahrten dürfen in 2,5 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.
3. Die maximale Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 5,0 m über Gelände.
4. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Bei freistehenden Garagen und Garagen mit Widerkehrdach ist eine Mindestdachneigung ab 20 Grad zulässig.
7. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszubilden, die eine vollständige Oberflächenwasserversickerung gewährleisten.
8. Bei beiderseitigem Grenzanbau ist bei Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude die Bauflucht der an der Straße liegenden Seite, sowie die Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
   Grundsätzlich hat sich der Nachplanende dem Erstplanenden anzupassen.

§ 8
Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
   Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.
   Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niederer als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht erlaubt.
2. Geschnittene Hecken als Abschirmung zu öffentlichen Flächen dürfen 90 cm nicht überschreiten, sofern sie nicht mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.

3. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschinendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.

4. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

5. Garagenzu- und -ausfahrten, sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Abfallanlagen oder ähnliche Einrichtungen sind in den Haupt- oder Nebengebäuden unterzubringen.

Hinweis:
Es wird empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone von Zäunen und geschlossenen Hecken freizuhalten, um dadurch einen großzügigen Dorfanger zu schaffen.

§ 9
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 10
Festsetzungen der Grünordnung

Im öffentlichen, wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Auf jedem Baugrundstück sind je 150 m^2 Grundstückfläche mind. ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstämme) zu pflanzen. Eventuell absterbende Bäume sind zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

Der Nadelholzanteil wird auf 10 % der anzupflanzenden Gehölze festgelegt.
Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

§ 11
Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich zur Versickerung zu bringen, um eine Anreicherung des Grundwassers herbeizuführen bzw. zu unterstützen. Oberflächenwasserversickerungen sollten möglichst breitflächig über gewachsenem Boden zur Ausfilterung von Schmutzteilchen und nicht punktuell über Schächte erfolgen. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht

möglich ist, soll das Regenwasser in Teichen oder Zisternen mit angeschlossenen Sickeranlagen aufgefangen werden.

Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil I bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Errichtung und Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist durch den Bauherrn vor Inbetriebnahme bei der Gemeinde Lamerdingen anzuzeigen.

§ 12
Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden. Die von den drei Fahrsilos verursachten Geruchsimmissionen sind ebenfalls hinzunehmen. Es handelt sich hier um ein dörflich geprägtes Wohngebiet, wo Geruchsimmissionen immer wieder auftreten. Ebenfalls zu dulden sind die während der Silobefüllung auftretenden Geräuschimmissionen. Es handelt sich um seltene Störereignisse. Diese sind grundsätzlich ortsüblich.

Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen der Staatsstraße St 2035 sind beim Wohnhaus auf dem Grundstück 4 die Fenster und Fenstertüren von Ruheräumen in den der Staatsstraße abgewandten Haus- und Dachseiten vorzusehen. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer.

B) Hinweise

Grundwasser, Dränageleitung, Hochwassersicherheit

Die Bauherren haben eigenverantwortlich die Untergrundverhältnisse zu erkunden und ggf. Maßnahmen zu treffen, die Eindringen von Grundwasser in die Gebäude verhindern.
Es wird deshalb bei Bedarf empfohlen, die Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstigen tiefliegenden Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Bzgl. der Hochwassersicherheit wird angeraten, die wasserdichte Wanne **mindestens 0,5 m über das Niveau des westlich an das Baugebiet angrenzenden Pilzweges anzuheben**.

Des Weiteren weist das Wasserwirtschaftsamt Kempten aber darauf hin, daß die Hochwassersicherheit u. a. von dem Bestand und der Schützenstellung des sog. Lüßlebach-Wehres abhängig ist. Sollte das Wehrbauwerk beseitigt werden,oder die Schützentafeln ungünstig gestellt sein, kann es durchaus zu erhöhten Wasserabflüssen in der Gennach und somit zu einer Hochwassergefährdung kommen.

Kaufverträge

Nach Möglichkeit sollte die Textpassage "Immissionen" auch in den Kaufvertrag der Grundstücke 11, 12 und 13 aufgenommen werden.

Bauvollzug

Die festgelegten 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 die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen, sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Lamerdingen, 25.09.2000

Siegel

Weiß, 1. Bürgermeister

7. Wiederholung von Verfahrensschritten wegen eines Verfahrensfehler (Ankündigungsfrist der öffentlichen Auslegung)

a) Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 18. Januar 2001 bis einschließlich 19. Februar 2001 nochmals öffentlich ausgelegt.

b) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lamerdingen hat mit dem Beschluss vom 15. Januar 2002 den Satzungsbeschluss wiederholt und damit den Satzungsbeschluss vom 25.09.2000 bestätigt.

Gemeinde Lamerdingen, 16. Januar 2002

Weiß
1.Bürgermeister

c) Inkrafttreten

Die Wiederholung der ortsüblichen Bekanntmachung erfolgte am 21. Januar 2002. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2000 ist rückwirkend zum 15. Dezember 2000 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 und 2 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2000 wurde hingewiesen.

Gemeinde Lamerdingen, 24. Januar 2002

Weiß
1.Bürgermeister