Planbezeichnung:

Gemeinde Lamerdingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lamerdingen West - Ettringer Straße

umfassend Teilflächen der Fl.Nrn. 528, 699, 700, 701
sowie 701/1, Gemarkung Lamerdingen

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

Fassung vom:	11.06.2015
Geändert am:	05.10.2015
Geändert am:	06.06.2016

Die Gemeinde **Lamerdingen**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 10 und 12 des Baugesetzbuchs - 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

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesamte Baugebiet ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB als **Gebiet für Hebebühnenverleih, Metallbearbeitungsbetrieb und Landwirtschaft** festgesetzt.

Das Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung eines Betriebs für den gewerblichen Hebebühenverleih, eines Handwerksbetriebs im Bereich Metallbearbeitung (CNC-Firma) sowie landwirtschaftlichen Vorhaben.

Zulässig sind:

In Bauraum **A**:
- Vorhaben, die der Land- und Forstwirtschaft dienen
- Vorhaben, die dem gewerblichen Hebebühnenverleih dienen

In Bauraum **B**:
- Gewerbliche Anlagen (Handwerksbetrieb - CNC-Firma)

In Bauraum **C**:
- Vorhaben, die der Land- und Forstwirtschaft dienen

In Bauraum **D**:
- Vorhaben, die der Land- und Forstwirtschaft dienen
- Vorhaben, die dem gewerblichen Hebebühnenverleih dienen

In Bauraum **E**:
- Vorhaben, die dem gewerblichen Hebebühnenverleih dienen (Maschinenhalle, Werkstatt, Betriebs- u. Schulungsräume, Sozial-, Lager- und Nebenräume)

In Bauraum **F, G, H**:
- Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter u. deren Angehörige (von Betrieben in den Bauräumen A bis E)

Die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden in den Bauräumen **F**, **G** und **H** wird auf eine Wohneinheit beschränkt.

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

c) Private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Büschen und Bäumen gem. Festsetzung 8.d) zu bepflanzen und als Wiesen anzulegen.

d) Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Im Baugebiet wird als höchstzulässige **Grundfläche** festgesetzt:

In Bauraum **A**:	**GR 650 m²**
In Bauraum **B**:	**GR 620 m²**
In Bauraum **C**:	**GR 520 m²**
In Bauraum **D**:	**GR 1.300 m²**
In Bauraum **E**:	**GR 2.900 m²**
In Bauraum **F**:	**GR 250 m²**
In Bauraum **G**:	**GR 160 m²**
In Bauraum **H**:	**GR 250 m²**

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) sind insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 zulässig.
Zufahrten und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind nicht anzurechnen.

b) Im Baugebiet wird als höchstzulässige **Geschossfläche** festgesetzt:

In Bauraum **F**:	**GF 250 m²**
In Bauraum **G**:	**GF 230 m²**
In Bauraum **H**:	**GF 250 m²**

c) WH 3,50 — höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberfläche der Dachhaut; z.B. 3,50 m

d) —●—●—●—●—●— Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Grundflächen- bzw. Wandhöhenfestsetzung

e) Zulässige Wohnflächen:

Bauraum F: 150 m² / Bauraum G: 170 m² / Bauraum H: 150 m²

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene sowie die besondere Bauweise - Gebäude bzw. aneinander gebaute Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m - gleichermaßen 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 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

5. Bauliche Gestaltung

a) Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° zulässig.
Unbeschichtete Blechdächer sind als Dacheindeckung unzulässig.
Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten.

b) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

c) Neue Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Verkehrsflächen

b)

Sonstige öffentliche Straße -
öffentlicher Feldweg gem. Art. 53 Ziff. 1 BayStrWG

c) Straßenbegrenzungslinie

d) Grundstücksein- und Ausfahrt

7. Private Zufahrten und Lagerflächen, Garagen / Stellplätze

a) Private Zufahrten und Lagerflächen (wasserundurchlässig)

Private Zufahrten und Lagerflächen (wasserdurchlässig)

Auf den privaten Zufahrten und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. wassergebundene Kiesdecke, Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.

b) Offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Fläche für Garagen

Fläche für offene Stellplätze
mit wasserdurchlässigem Belag

c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und Garagen ist die „Satzung über die Ermittlung, den Nachweis und die Gestaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ der Gemeinde Lamerdingen vom 20.11.2011 maßgeblich.

d)

Fläche für Fahrsilos

e) Bei Grundstücksteilungen im Planungsgebiet sind zur Gewährleistung der Erschließung sämtlicher neuer Teilgrundstücke Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8. Grünordnung

a) Private Pflanzfläche

b) Das Baugrundstück ist im Bereich der privaten Pflanzflächen, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.

c) Ortsrandeingrünung (7,0 m breit)

Die am nördlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes gemäß Festsetzung 8.d) zu pflanzenden Bäume und Sträucher zur Randeingrünung sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Schnittmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern zur artgerechten Pflege sind zulässig, jedoch ist die natürliche Wuchsform zu erhalten. Sträucher dürfen nicht kastenförmig geschnitten werden. Nadelgehölze sind unzulässig.

d) Artenliste standortgerechter und heimischer Bäume :

- zulässige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Betula pendula	Sandbirke *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzart: heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher sowie heimische Obstbäume

- zulässige Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell - Rose

9. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

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

a) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

b) Auf Flur-Nr. 699 T (im Geltungsbereich) in der Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Lamerdingen werden 3.570 m² (auf zwei Flächen) zum Ausgleich nachgewiesen.

Fläche 1: Streuobstwiese (940 m²)

Entwicklungsziel: Schaffung einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen

Umsetzungsbeginn: Pflanztermin ist die Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss

Fläche 2: Extensivierung einer Fläche in der Wiesenbrüterkulisse (2.630 m²) und Fassadenbegrünung an der Südseite eines Bauvorhabens in Bauraum E

Entwicklungsziel: Zweischüriges artenreiches Extensivgrünland

Umsetzungsbeginn: Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss

11. Wasserwirtschaft

a) Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und zur Gartenbewässerung genutzt wurde.
Die Versickerung soll breitflächig über der belebten Oberbodenzone erfolgen.
Das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 ist hierbei zu beachten.

b) bestehende Wasserfläche (Löschteich)

12. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

699 T Flurstücksnummer / Teilfläche; z.B. 699 T

bestehende Grundstücksgrenze

2. Gebäude

bestehende Hauptgebäude

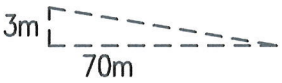
bestehende Garagen / Nebengebäude

offene Überdachung, Vordach

3. Verkehr

Bauverbotszone (15 m) der OAL 20 gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

Ortsdurchfahrtsgrenze (Abschnitt 100, Station 1,337)



Sichtdreiecke an der Einmündung zur OAL 20
(gem. RAS-K Tabelle 12)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante (Straßenmitte OAL 20), freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

4. Grünordnung

a)

vorgeschlagene Standorte für Bäume 1. Ordnung

vorgeschlagene Standorte für Obstbäume

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.

b)

bestehende Bäume

bestehende Hecken

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

a)

vorhandener Trinkwasserbrunnen

Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an den vorhandenen Trinkwasserbrunnen, der den Vorschriften der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) entspricht, angeschlossen sein.

b) Wasserentnahmen für Gewerbebetriebe bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

c)

Die Abwasserentsorgung muss durch die vorhandene Kleinkläranlage gewährleistet sein. Zusätzliche betriebliche Abwässer dürfen nicht in die Kleinkläranlage eingeleitet werden.

d) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

e) Das Oberflächenwasser der Einfahrten darf nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden.

f) Für Grundwasserabsenkungen ist eine Genehmigung erforderlich.

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

6. Bodenschutz

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7. Energieversorgung / Klimaschutz

bestehende 20 KV Freileitung mit beidseitigem 8 m-Schutzstreifen

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.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

8. Immissions- und Brandschutz

a) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
Im Planungsgebiet sind erhöhte Schallemissionen durch Betriebs- und Fahrgeräusche zu erwarten.

b) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflächen sowie den landwirtschaftlichen Betrieb kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf des Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

c) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

9. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

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.

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.

10.Vermaßung

Maßzahl in Metern; z.B. 13,00 m

11. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.

Lamerdingen, den 02.08.16

.....

(1. Bürgermeister)

Utting, den 02.08.2016

.....

(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 vom 19.01.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lamerdingen West - Ettringer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2015 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.08.2015 mit 07.09.2015 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 mit 08.09.2015 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2016 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2016 mit 18.07.2016 öffentlich ausgelegt.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2016 mit 18.07.2016 beteiligt.

4. Die Gemeinde Lamerdingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.08.2016 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.06.2016 sowie die Vorhabenspläne in der Fassung vom 24.05.2016 und den Erschließungsplan in der Fassung vom 21.07.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Gemeinde Lamerdingen, den 08.09.16

(1. Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Er ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

(Siegel)

Gemeinde Lamerdingen, den 19.09.16

(1. Bürgermeister)

NORDEN

Gemeinde Lamerdingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Lamerdingen West - Ettringer Straße“

Übersicht M = 1 : 5 000