GEMEINDE LAMERDINGEN

Planbezeichnung:

2. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Lamerdingen West“

umfassend die Fl.Nr. 392/7 sowie
Teilflächen der Fl.Nr. 461/11
Gemarkung Lamerdingen

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 19.10.2021

Die Gemeinde Lamerdingen

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 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 - diese Bebauungsplanänderung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“ i.d.F. vom 13.09.1983 (öffentlich bekannt gemacht am 24.02.1984).

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

b) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) 0,20 — höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

b) 0,40 — höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

c) I+D — höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

WH 4,30 — höchstzulässige Wandhöhe in Metern; straßenseitig gemessen von der Oberkante Rohfussboden Erdgeschoss (OKRFB EG) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

OKRFB EG darf max. 0,30 m über dem fertigen Fahrbahnbelag der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Grundstücksgrenze liegen.

4. Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

a) Für das Baugebiet werden als Mindestgrundstücksgröße 600 m² festgesetzt.

b) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise (o) zulässig.

c) E — Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

d) Baugrenze

e) Im Baugebiet sind in Einzelhäusern zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

a) Firstrichtung von Hauptgebäuden

b) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 35° zulässig.
Garagen sind mit Satteldächern in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude oder mit Flachdächern zu errichten. Flachdächer sind zu begrünen.

c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

d) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel / -pfannen in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

e) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

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

g) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten. Sie sind sockellos sowie mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden und straßenseitig nur als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern oder Gabionenwände als Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

j) Im Bereich der überbaubaren Flächen ist das Baugrundstück bis auf das vorhandene Straßenniveau aufzufüllen. Sämtliche Übergänge zu angrenzenden privaten Grundstükken sowie zu öffentlichen Flächen sind durch Abböschung herzustellen.

Geringfügige Abgrabungen (bis 0,30 m) für Geländeanpassungen sind zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Öffentlicher Feldweg / Feldzufahrt

b) Straßenbegrenzungslinie

c) Straßenbegleitgrün / Vorhaltefläche für künftige Straßenbaumaßnahmen

7. Garagen und Stellplätze

a) Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen / Carports dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

GA/CP Fläche für Garagen / Carports

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lamerdingen i.d.F vom 06.09.2011, geändert mit Wirkung vom 06.12.2019, maßgeblich.

b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

8. Grünordnung

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

9. Klima- / Umweltschutz

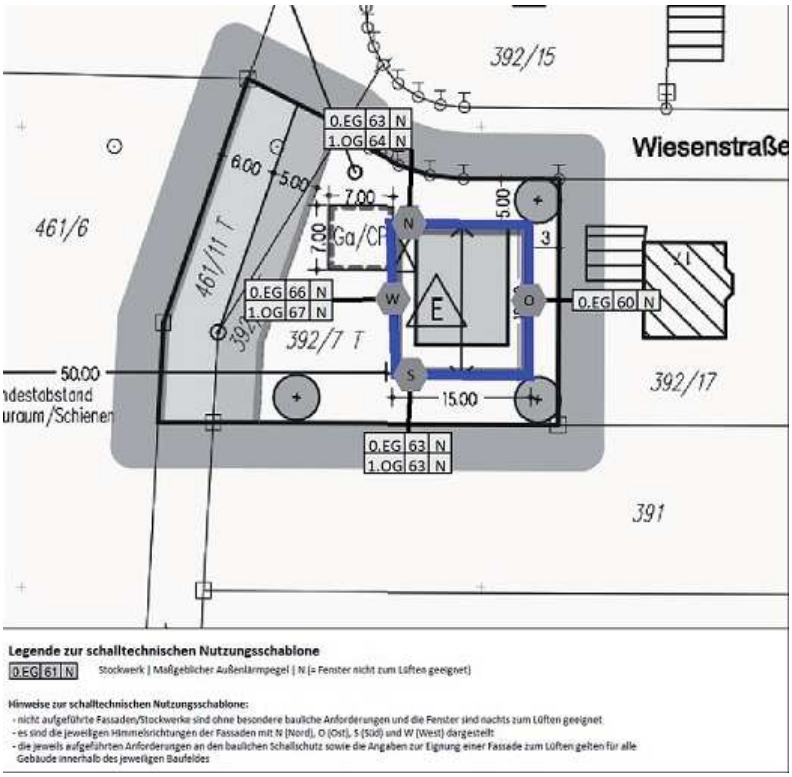
Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

10. Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

a) In der nachfolgenden Grafik sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt (passiver Schallschutz).



b) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.

c) Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.

d) Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in c) vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

e) Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Lamerdingen während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Lamerdingen, Hauptstraße 1, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

11. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung

15,00 — Maßzahl in Metern; z.B. 15,00 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

391 — Flurstücksnummer; z.B. 391

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

offene Überdachung / Carport

vorgeschlagene Bebauung

3. Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume

b) Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind die festgesetzten Pflanzungen mit Bezugsfertigkeit der Wohngebäude herzustellen.

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Lamerdingen angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

c) Anfallendes Regenwasser ist grundsätzlich flächenhaft zu versickern.
Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

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

5. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

6. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

7. 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.

8. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grund- und Geschossflächen zu führen.

Lamerdingen, den ..... Utting, den .....

....

Manuel Fischer
Erster Bürgermeister

Silke Drexler - Büro stadtundland
Planfertigerin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Lamerdingen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... öffentlich ausgelegt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.

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

   (Siegel) Lamerdingen, den .....

   .....
   Manuel Fischer
   Erster Bürgermeister

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lamerdingen - West“ wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

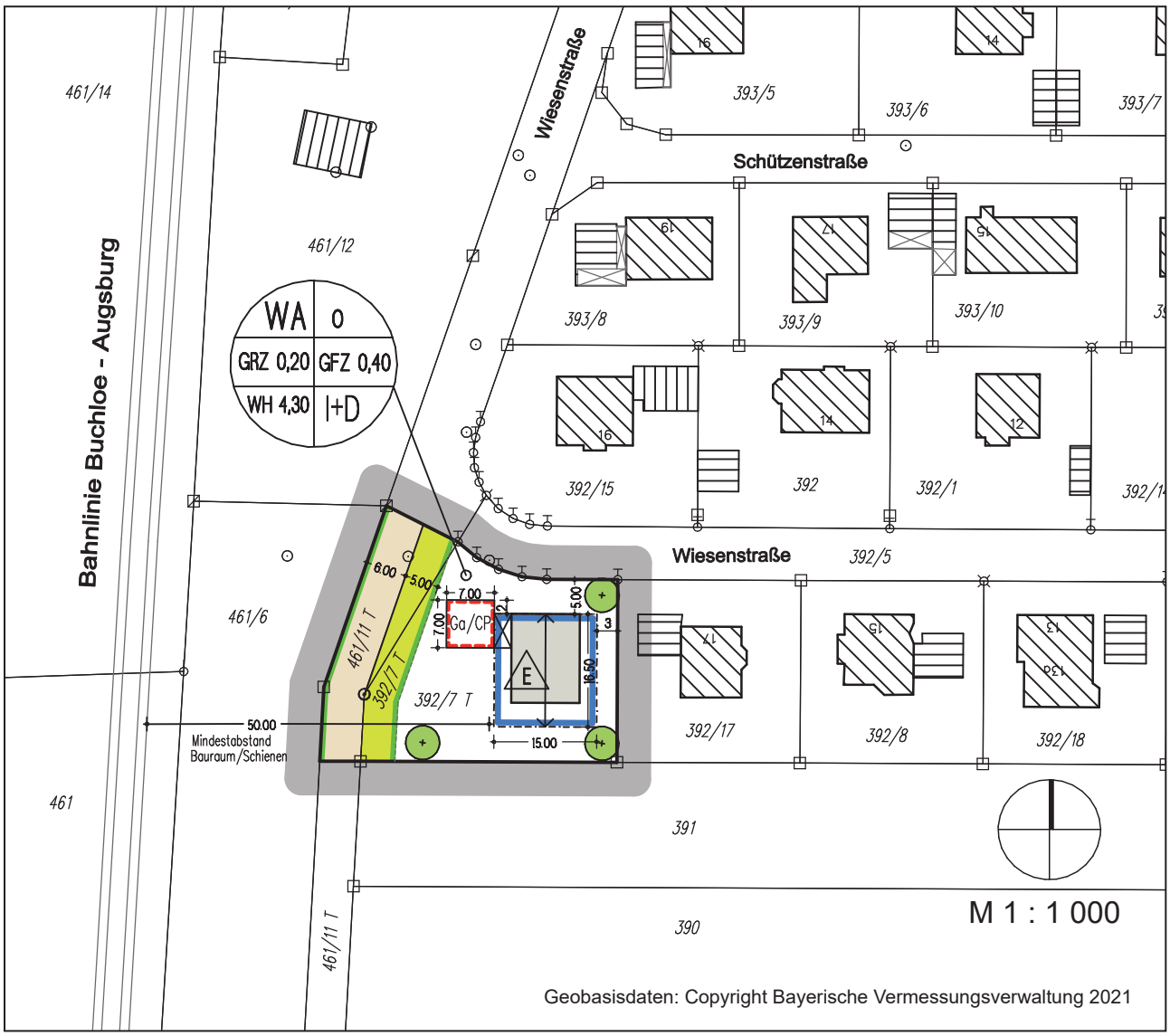
   Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

   Er kann während der allgemeinen Öffnungszeiten ab ..... auf Dauer im Rathaus Lamerdingen, Hauptstraße 1 eingesehen werden.

   Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

   (Siegel) Lamerdingen, den .....

   .....
   Manuel Fischer
   Erster Bürgermeister



GEMEINDE LAMERDINGEN

2. Änderung des Bebauungsplans
für das Gebiet „Lamerdingen West“

Planzeichnung zur Satzung

Fassung vom: 19.10.2021

Planfertiger:

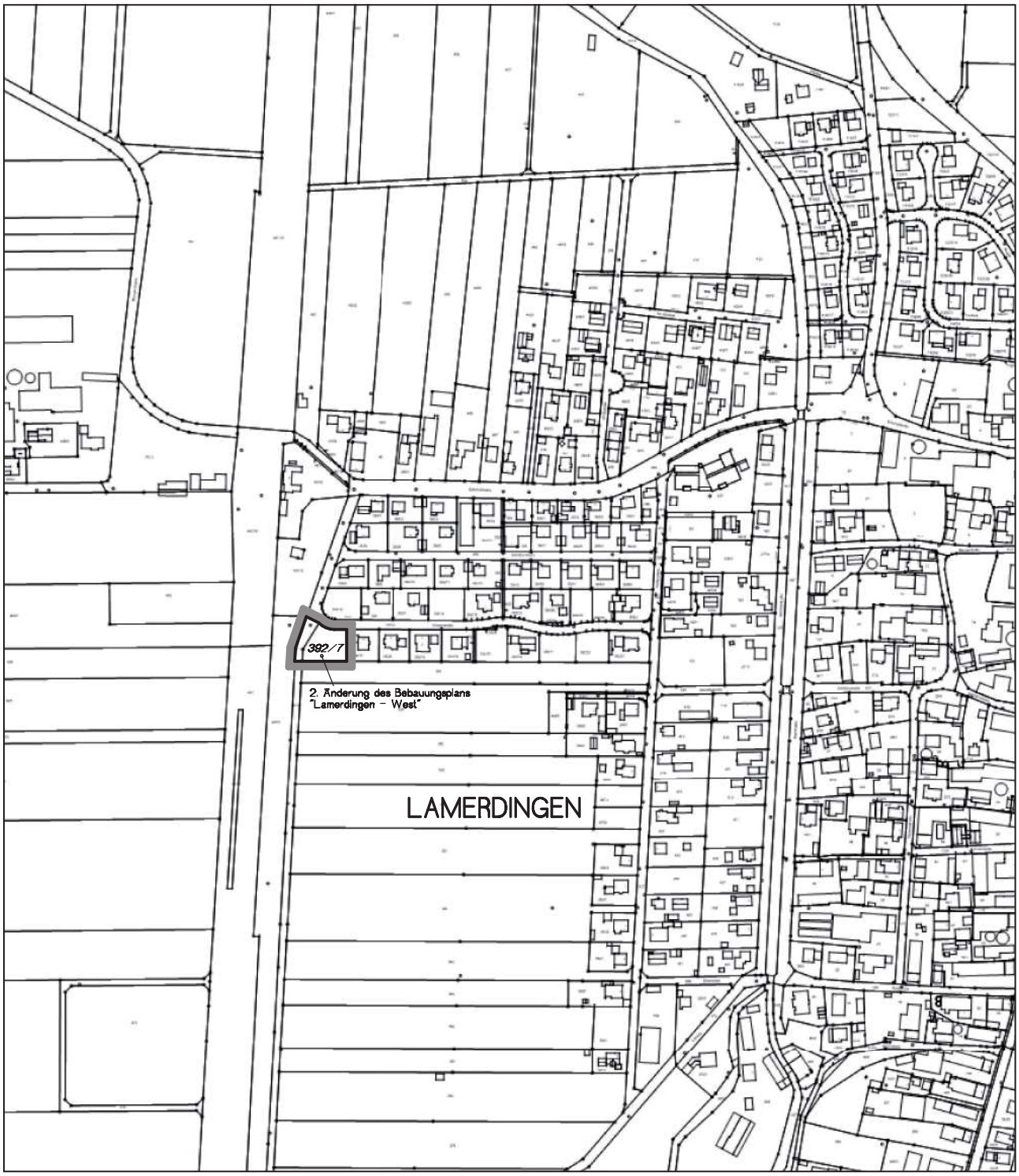
stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Ausgefertigt:
Lamerdingen, den.....

.....
Manuel Fischer
Erster Bürgermeister



NORDEN

GEMEINDE LAMERDINGEN

2. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Lamerdingen West“

Übersicht M = 1 : 5 000