

Entwurf



Gemeinde Lengenwang
Entwicklungskonzept "Lengenwang"

Fassung vom 09.07.2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 10
4	Hinweise und Zeichenerklärung 14
5	Satzung 19

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Dorfgebiet

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen (z. B. große Mobilfunkmasten) nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen (z. B. Anlagen für Hörfunk, Telefon, Fernsehen und Breitbandverteilungsanlagen) im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird nicht Bestandteil des Entwicklungskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei plus maximal einem weiteren Dachgeschoss.

Dachgeschosse sind Geschosse, welche von den Dachschrägen deutlich angeschnitten werden.

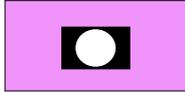
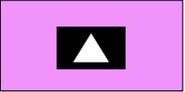
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)

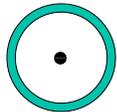
2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ergibt sich aus der Grundstücksfläche geteilt durch **250 m²**. Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet. Die

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird darüber hinaus auf maximal **acht** Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.4  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier Kirche bzw. kirchliche Einrichtungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier öffentliche Verwaltung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier Schule**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7  **Flächen für den Gemeinbedarf; hier kulturellen Zwecken dienende Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Öffentliche Grünfläche als Sportplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung bzw. zur Durchgrünung des Dorfgebietes, Teilbereiche der Grünflächen können zukünftig als Bauflächen herangezogen werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sind nicht zulässig.
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.12 Bodenbeläge im Geltungsbereich**
- Im Geltungsbereich (private Grundstücke) sind für
- Stellplätze und
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes oder
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
 - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.13** 
- Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**
- Für Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich (Private

Grundstücke)" zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15 Pflanzungen im Geltungsbereich (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.

Für den Geltungsbereich (private Grundstücke) festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Vogel-Kirsche
Sal-Weide
Echte Mehlbeere
Vogelbeere

Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Zweigfelliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix triandra
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

die Baumreihe mit Gehölzstrukturen ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Entwicklungskonzeptes "Lengenwang" der Gemeinde Lengenwang

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Für Garagen sind andere Dachformen zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.2 Satteldach** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig;
– Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Walmdach** Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig)
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4** DN_{SD} 18-38°
DN_{WD} 12-38° **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.7 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.8 Minstdachüberstand** Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils

des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,50 m.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Kniestock

Der Kniestock wird auf max. 1,75 m beschränkt.

Bestimmung des Kniestockes: Abstand zwischen

- Ebene der Oberkante des Fertigfußbodens des dritten Geschosses und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

senkrecht nach unten gemessen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.10 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

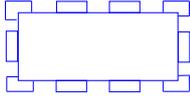
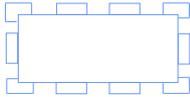
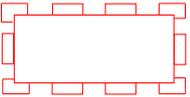
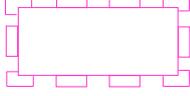
sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern von Gebäuden mit landwirtschaftlicher Nutzung sind darüber hinaus auch andere Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

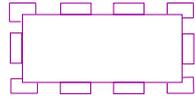
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (**Dachgaupen**, Verbindungs-Teile, Abdichtung-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 3.11 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.12 Anzahl der Stellplätze im Dorfgebiet (MD)** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung im Dorfgebiet (MD) beträgt 2. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 3.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen** Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen und
 - gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)
 - Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lengenwang - Nord" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lengenwang - Nord" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)
- 4.4  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lengenwang - Nord" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)
- 4.5  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hochstätterberg" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)
- 4.6  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Riederweg - Süd" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)
- 4.7  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schützenstraße - Süd" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)

4.8



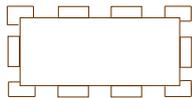
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Alten Sportplatz Süd" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)

4.9



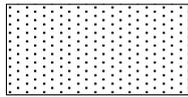
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Alten Sportplatz Süd" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)

4.10



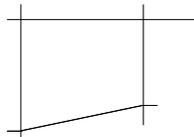
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Alten Sportplatz Süd" der Gemeinde Lengenwang (siehe Planzeichnung)

4.11



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.12



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.13

228

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.14 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

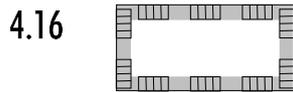
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor der Rodung alter Bäume sowie vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt

werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Feuchtfäche im Sinne des § 30 BNatSchG "Großseggenried bei Lengenwang" (Biotop-Nr. 8329-0314), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.18 Bodenschutz

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

4.19 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.20 Liturgisches Läuten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld der Kirche mit liturgischem Läuten zu rechnen ist.

4.21 Farben für Außenwände für Gebäude

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind helle Töne zu bevorzugen. Bei den Farbtönen ist ein Weißanteil von mindestens 80 % wünschenswert. Für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe) kann hiervon abgewichen werden. Glänzende Oberflächen sollten vermieden werden.

4.22 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.23 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Lengenwang noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und bestehende Grundstücksgrenzen).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lengenwang das Entwicklungskonzept "Lengenwang" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Entwicklungskonzeptes "Lengenwang" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 09.07.2018.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Entwicklungskonzept "Lengenwang" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Das Entwicklungskonzept "Lengenwang" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.07.2018.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

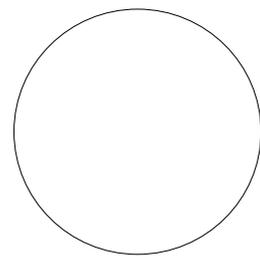
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Das Entwicklungskonzept "Lengenwang" der Gemeinde Lengenwang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lengenwang, den

.....
(J. Keller, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)