

SATZUNG
der Gemeinde Lengengewang
für den Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 25. JULI 2003

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Lengengewang folgende mit Bescheid Gz.: V-610-7/2 des Landratsamtes Ostallgäu vom 22. JULI 2003 genehmigte Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Massgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles M 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 01.07.2003. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 01.07.2003 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lengengewang, 25. JULI 2003
GEMEINDE LENGENWANG


Fischer, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Die gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 bis 5 sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).

2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Anstelle einer Wohnung sind auch zwei Gästeappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

Für den Fall dass im Wohngebäude eine Nutzung oder Räume nach § 13 BauNVO (freie Berufe) untergebracht werden reduziert sich die zulässige Zahl der Wohnungen auf eins.

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 In allen Gebieten sind entsprechend der Nutzungsschablone nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen. Für die weiteren Nutzungen gelten die Richtlinien für Stellplätze gemäß Verordnung der BayBO.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen.

4.3 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.4 Nebengebäude sind je Parzelle bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*

5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschliessungsstrassen, Flurwege in befestigter und wassergebundener Ausführung.

5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäss zu installieren.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Massnahmen durchzuführen.

8.2 Für die Massnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1 **B ä u m e**

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse oder in Parkplatzbereichen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 240 cm, und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

8.2.2 **S t r ä u c h e r**

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

8.2.3 Obstbäume

Für die Anlage von Streuobstwiesen oder in den privaten Hausgärten sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel: Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel, Lohrer Rambur
Birne: Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
sowie Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume

8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

8.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäss Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen.

9. Immissionsschutzmassnahmen / Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Ein 2. Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und folgender Kniestock zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (I+D)	22° - 30°	1,80 m
II (I+D)	18° - 22°	2,30 m

Als Mass für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fusspfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.4 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“ gemäss Anlage.

- 1.5 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschliessungsstrasse in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.6 Aussenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.
- 1.7 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

2. *Einfriedungen*

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig.
- 2.2 Stützmauern und Sockel sind unzulässig.
- 2.3 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 2.4 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 3.3 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Mass geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, dies ist in entsprechenden Schnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäss BayBO.

4. *Antennen*

Für das Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Antennenanlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Hinweise*

- 5.1 **Bodendenkmalfunde**
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
- 5.2 **Abfallentsorgung**
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

5.3 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschliessungsmassnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Massnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmassnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Massnahmeträger zu beachten.

D Verfahrensablauf

1. 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 11.03.2003. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 13.03.2003 gemäss § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung hat am 14.05.2003 durch eine öffentliche Versammlung stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 29.04.2003 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.05.2003 bis 23.06.2003 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht. In der Gemeinderatssitzung am 01.07.2003 fand die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen während der öffentlichen Auslegung statt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 01.07.2003 wurde in der Gemeinderatssitzung am 01.07.2003 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Genehmigung

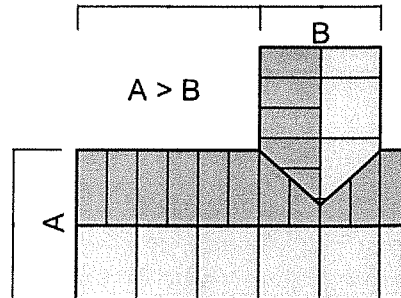
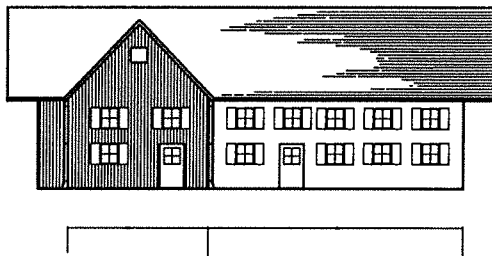
Die Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu erfolgte mit Bescheid Gz.: _____ vom _____.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

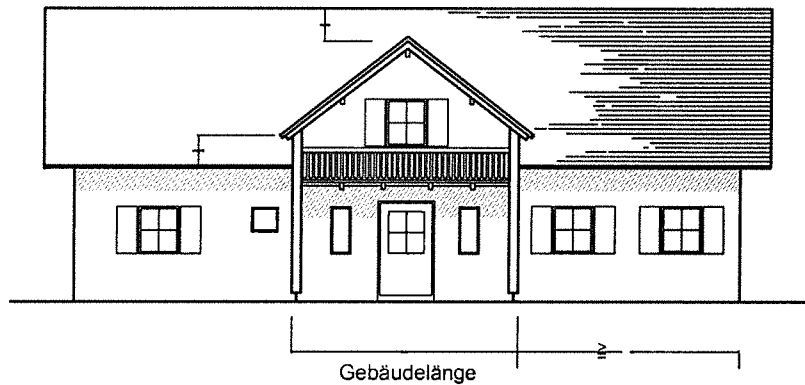
Die Genehmigung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Frödenberger Straße 1. Bauabschnitt“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bebauungsplan Nr. 11 "Frödenberger Straße- 1. Bauabschnitt"

Widerkehr



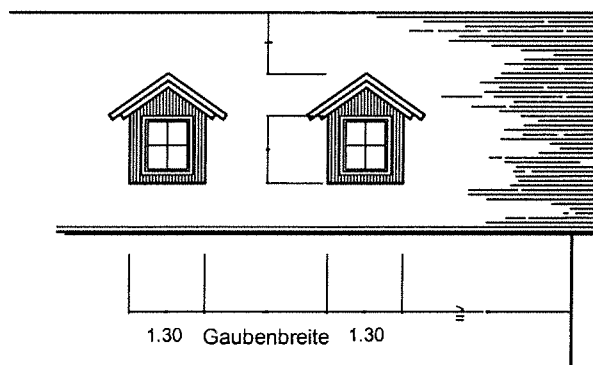
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden

ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu