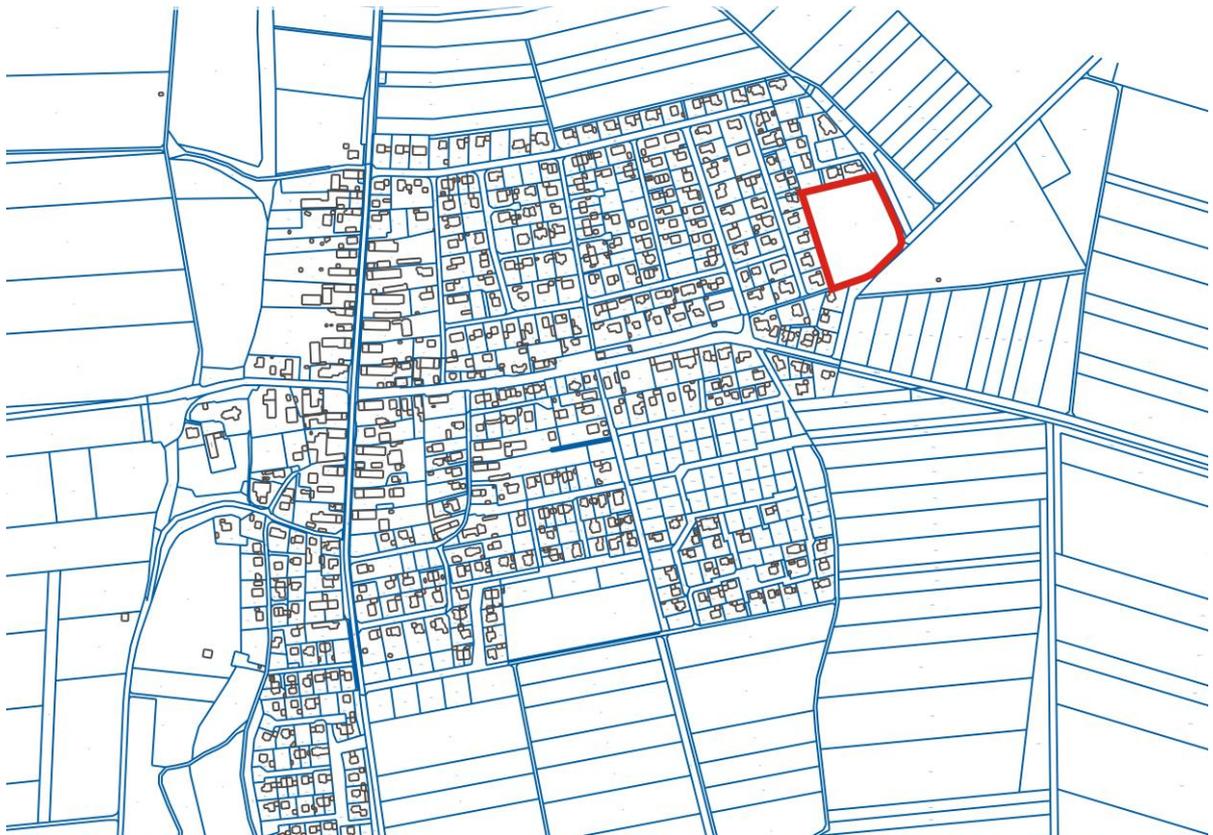


GEMEINDE OBERMEITINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "OST II" GEMÄß § 13B BAUGB Satzung & Begründung

07.02.2018



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

Seite 1 von 24

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Ost II" gemäß § 13b BauGB
Satzung & Begründung vom 07.02.2018

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Obermeitingen
Hauptstraße 23
86836 Obermeitingen



Telefon: 08232 2330
Telefax: 08232 2346

E-Mail: info@obermeitingen.de
Web: www.obermeitingen.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Erwin Losert

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

Memmingen, den 07.02.2018

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	5
1 Präambel	5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Bauweise und Baugrenzen	8
2.4 Verkehrsflächen	9
2.5 Grünflächen	9
2.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	10
3 Örtliche Bauvorschriften	10
3.1 Dachgestaltung	10
3.2 Weitere örtliche Festsetzungen	11
3.2.1 Abstandsflächen	11
3.2.2 Bedachung	11
3.2.3 Wiederkehre und Zwerchgiebel	11
3.2.4 Dachaufbauten	11
3.2.5 Dachüberstände	12
3.2.6 Bodenmodellierung in den Grundstücken	12
3.2.7 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser	12
3.2.8 Stauraum vor Garagen	13
3.2.9 Stellplatzschlüssel	13
3.2.10 Außenantennen	13
3.2.11 Einfriedungen und Stützmauern	13
3.2.12 Festlegung der natürlichen Geländehöhe für Grenzgaragen	14
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
4.1 Planzeichen	14
4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text	14
Begründung	17
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	17
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	17

2.2	Flächennutzungsplan Obermeitingen	18
3	Das Baugebiet	18
3.1	Lage und Größe	18
3.2	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	19
3.3	Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften	19
3.4	Erschließung und ÖPNV	19
3.5	Lärmimmissionen und -emissionen	19
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	19
4	Planung	19
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	19
5	Festsetzungskonzept	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6	Örtliche Bauvorschriften	20
6.1	Dachgestaltung	20
7	Grünordnung	20
8	Ver- und Entsorgung	21
8.1	Wasserversorgung	21
8.2	Schmutz- und Abwasserentsorgung	21
8.3	Stromversorgung	21
8.4	Abfallentsorgung	21
9	Naturschutzfachliche Belange	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

18

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Obermeitingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Ost II“ gem. § 13b BauGB in öffentlicher Sitzung am 07.02.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ermöglicht und eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan der Fall. Die darüber hinaus bestehenden Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB werden hier ebenfalls eingehalten, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ost II“ gem. §13b BauGB ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 185 und Teilweise Fl.Nr. 170/2, Fl.Nr. 170/4 und 1050/13, der Gemarkung Obermeitingen und hat eine Größe von ca. 1,36 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ost II“ besteht aus der Satzung vom 08.11.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 08.11.2017.

Ergänzend ist die Begründung beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

-
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Ost II" gemäß § 13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 24), der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften und der Zeichnung in der Fassung vom 07.02.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Obermeitingen, den __.__.____

1. Bgm. Erwin Losert

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Ost II“ gem. §13b BauGB der Gemeinde Obermeitingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Obermeitingen, den __.__.____

1. Bgm. Erwin Losert

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (hier 0,35) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (vgl. Ziffer 3.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

II

Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Max. 2 Vollgeschosse

WH =
6,10m

Wandhöhe; hier max. 6,10 m über FOK

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO (siehe Typenschablone)

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, gemessen an der Außenwand von FOK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Maximale Höhe 6,10 m. Die Wandhöhe von Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen von der Höhe des Hauptgebäudes abweichen.

Bei Grenzgaragen gilt die **max. Wandhöhe von 3,0 m** (gemessen von der natürlichen Geländehöhe) siehe 3.2.12

OK RFB

Oberkante Rohfußboden

Die zur jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Gebäudeaußenkanten (Wohngebäude ohne Garage) werden rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie verlängert und die dort ermittelten Höhenpunkte als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der so ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,35 m ergibt die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) für die jeweilige Bauparzelle.

FH = max 9,0 m

Firsthöhe max. 9,0 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie Nr. 2.8 PlanzV)

Die Firsthöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (First) bezogen auf die Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses, darf maximal 9,00 m betragen.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten.

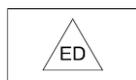


Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, mit:

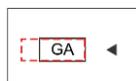
- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



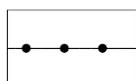
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports / überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Für die Errichtung von Garagen und Carports ist grundsätzlich auch Art. 6 BayBO anzuwenden. Die Urgeländehöhe für Garagen siehe 3.2.12.



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck

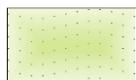


Vorgeschlagene Grundstückszufahrt



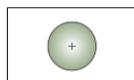
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Pflanzung einer dichten Baumreihe auf öffentlichen Grünflächen entlang der Kornfeldstraße zur Eingrünung des Baugebietes



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

In den geplanten Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Bau-parzelle ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaum-hochstamm zu pflanzen, wobei jeweils ein Baum davon an der Er-schließungsstraße in einem maximalen Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden muss.

2.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Ost II“

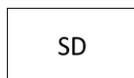


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Ost I“

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen

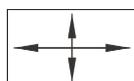


Für den Hauptbaukörper sind je nach Darstellung in der Planzeichnung nur Satteldächer (SD) bzw. Walm- und Zeldächer WD/ZD) zulässig.



Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen aufweisen:

Pulldach bis 40° Neigung oder Flachdach.



Firstrichtung frei wählbar



Firstrichtung Festsetzung

Giebel: Ost-West bzw. Nord-Süd Richtung

3.2 Weitere örtliche Festsetzungen

- 3.2.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen von Gebäuden gilt in jedem Fall Art. 6 der BayBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.
- 3.2.2 Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachplatten in rot bzw. rotbraunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 3.2.3 Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen), sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Bauweise als Einzelhaus
 - Max. Breite (Außenkante Außenwand): 50 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- 3.2.4 Dachaufbauten** Dachaufbauten im Sinne von Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 40° und ab einer Mindestneigung der Gaube zur Horizontalen von 15°)
 - Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 2,70 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m

-
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2.5 Dachüberstände** Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Dachs, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.
- 3.2.6 Bodenmodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen und Anböschungen sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.
- Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.
- Lichtgräben sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).
- 3.2.7 Bodenversiegelung und Oberflächenwasser** Stellplätze und Zufahrten, Rad und Fußwege auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
- Das gesamte gesammelte Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich ortsnah, und im privaten Bereich im Grundstück ist über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über

-
- einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtfläche kupfer-, zinn- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.
- 3.2.8 Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m einzuhalten, diese darf nicht eingefriedet werden.
- Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.
- 3.2.9 Stellplatzschlüssel** Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermeitingen - sie ist Bestandteil dieser Satzung.
- 3.2.10 Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Funkanlagen o.ä. sind zulässig.
- Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2.11 Einfriedungen und Stützmauern** Die Gestaltung der Einfriedungen richtet sich nach der Einfriedungssatzung der Gemeinde Obermeitingen, sie ist Bestandteil dieser Satzung.
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste unter 4.2) sind zulässig.

3.2.12 Festlegung der natürlichen Geländehöhe für Grenzgaragen

Natürliche Geländehöhe

(Art. 6 Abs. 4 BayBO)

Sie gilt für Garagengebäude. Die natürliche Geländehöhe für Grenzgaragen liegt bei 0,35 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen an der von der Garage angebauten Grundstücksgrenze.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen



Flurgrenze Bestand

(nachrichtliche Darstellung)

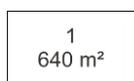


Flurnummer Bestand

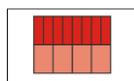
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Parzellennummer mit Flächengröße



Geplantes Hauptgebäude



Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)

4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text

**Pflanzliste
Geltungsbereich**

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Esche

Fraxinus excelsior

Walnuss

Juglans regia

Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme

alle heimischen Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes alpina
Rosen	Rosa canina, Rosa arvensis, Rosa gallica, Rosa pimpinellifolia
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crateagus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Straße zugewandten Bereiche ist die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen zu vermeiden.

Zu vermeiden ist außerdem die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwird für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1984, BGBl.I. 1984 S. 2551) gelten.

- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Ergänzende Hinweise** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Koordination Bauleitplanung – BQ, Abteilung B, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089 / 2114-0, Fax 089 / 2114-300) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Gemeinde behält sich das Recht vor, während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen uneingeschränkt die bereits veräußerten Bauparzellen nutzen zu dürfen. Mit dem Tag der Abnahme der Erschließungsmaßnahmen erlischt dieses Recht.
- Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
- Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Eigentümern bzw. Anwohnern des Plangebiets uneingeschränkt zu dulden.
- Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.
- Bei event. Grund- und Schichtwasseraustritten wird empfohlen entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller) zu treffen.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Bereitstellung von Wohnraum, hauptsächlich für den dörflichen Eigenbedarf und damit nachhaltigen Umgang mit Flächenressourcen, da es sich um eine Ortsabrundung im Bereich des zwischen Dornbuschweg im Norden und Klosterlechfelderstraße im Süden handelt und nicht erschließungs-technisch aufwendige Neubauf Flächen außerhalb der geschlossenen Dorfstruktur geschaffen werden müssen.

Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² ermöglicht und eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan der Fall. Die darüber hinaus bestehenden Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB werden hier ebenfalls eingehalten, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Das Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2013 ordnet die Gemeinde Obermeitingen dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 (G)) stellt das geplante Baugebiet den Lückenschluss des östlichen Ortsrandes zum bebauten Ortskern dar und zeigt somit auch die angemessene Siedlungsentwicklung für Obermeitingen. Außerdem orientierte sich die Ausweisung an den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie Wirtschaftlichkeit der Erschließung, Erreichbarkeit der Ortsmitte und Infrastruktur usw.

Daher wurden auch die in den letzten Jahren durch die Gemeinde angebotenen Bauplätze zum größten Teil von Einheimischen jungen Familien bebaut. Die angebotenen Grundstücksgrößen bewegen sich an der unteren Größe zwischen 450m² und 600 m², die in der Region nachgefragt werden.

Die Neuausweisung des nun mehr geplanten Baugebiets wurde beschlossen, da die Nachfrage aus der Gemeinde so groß ist, da die 19 geplanten Grundstücke mittlerweile mehrfach überzeichnet sind.

2.2 Flächennutzungsplan Obermeitingen

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Obermeitingen sieht für das Plangebiet bereits Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet vor. Im Osten ist die Bepflanzung und Eingrünung des Ortsrandbereiches vorgesehen.

Eine Anpassung beziehungsweise Berichtigung (nach §13b BauGB) des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

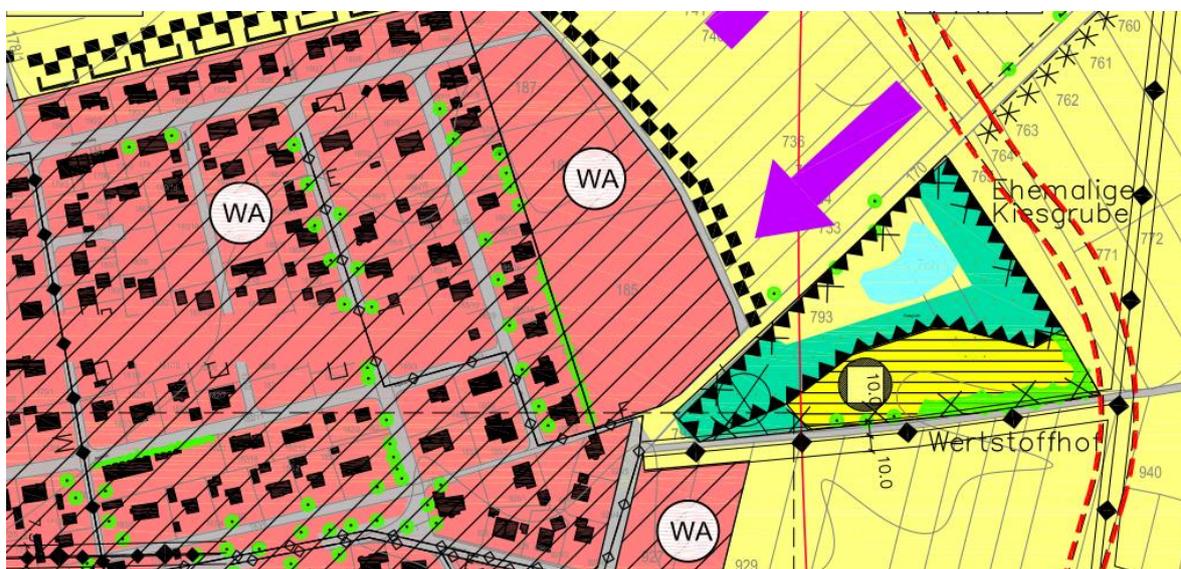


Abbildung 1: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

3 Das Baugebiet

3.1 Lage und Größe

Das Gelände liegt flach zwischen bestehender Bebauung im Westen und der Kornfeldstraße im Osten und der Klosterlechfelder Straße im Süden. Die Erschließungsstraße beginnt im Süden an der Klosterlechfelder Straße, und mündet in die Kornfeldstraße im Osten. Das Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 185, 170/2*, 170/4*, 1050/13* (mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Obermeitingen und umfasst den Bereich südlich des Baugebiets Ost I zwischen der östlichen Bebauung Wiesenstraße und der Kornfeldstraße sowie zwischen der Klosterlechfelder Straße im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha.

Im Osten schließen die Ausgleichsflächen der Dorferneuerung und des Baugebiets Ost I an. Aktuell wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m an.

3.3 Altlastenverdachtsflächen und Bodeneigenschaften

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.4 Erschließung und ÖPNV

Das Gebiet ist an die Klosterlechfelder Straße angeschlossen, über die die Ortsmitte und die ÖPNV Haltestellen erreichbar sind.

3.5 Lärmimmissionen und -emissionen

Die südlich gelegene Klosterlechfelder Straße ist eine Ortsverbindungsstraße mit untergeordneter Bedeutung.

Geräuschbelästigungen durch die etwa 150 m südlich verlaufende Lechfelderstraße zur B 17 sind nur in geringem Umfang zu erwarten.

Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine weitere maßvolle, angepasste Bauentwicklung, vor allem für Einheimische stattfinden.

Die Neubauten sind im Bereich des Ortsrandes mit ihren Dachflächen in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, um den Ortsrand deutlich darzustellen, da in diesem Bereich keine Erweiterung Richtung Osten mehr möglich ist. Im westlichen Bereich sind die Firstrichtungen Ost-West festgesetzt, um im Anschluss zur bestehenden 1 geschossigen Bebauung, ausreichend freie Sicht in Richtung Osten zu erhalten. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenze mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze

von 7 m verstärkt. Im Mittelteil sind die Firstrichtungen variabel. Durch die Zweistöckigkeit und der max. Firsthöhe von 9 m soll eine ruhige Dachlandschaft, sowie der Dachausbau bei den flachen Dachneigungen erschwert werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,35 liegt unter der in § 17 BauNVO festgesetzten maximalen Überbauung.

Da lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, soll der eher ländliche Charakter erhalten bleiben. Dies wird durch die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen noch verstärkt.

Die Dachneigung wird mit 35° bis 40° so gewählt, dass sich die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einfügen können.

Bruttofläche: ca. 1,36 ha

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche von 0,35 trägt vor allem die Festsetzung der ROK (=Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) und die max. Firsthöhe von 9,0 m dazu bei, die Baukörper maßvoll in die Topografie des Geländes einzubinden.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Dachaufbauten im Sinne von Dachgauben sind zulässig: siehe Festsetzung. Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

7 Grünordnung

Die geplante Freiflächenkonzeption für den Neubaubereich zeigt eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen (nach Liste Pflanzempfehlungen). Pro angefangene 250 m² Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen, wobei jeweils ein Baum davon an der Erschließungsstraße in einem maximalen Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden muss. Dadurch

wird die festgesetzte Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt und die Funktion der Straßenräume als untergeordnete Grünzüge sichergestellt.

Da das geplante Baugebiet den künftigen Ortsrand von Obermeitingen bildet, wird zusätzlich zu den privaten Pflanzgebieten eine strukturierte breite Ortsrandeingrünung durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baumpflanzung hergestellt. Die Ortsrandeingrünung im Osten erhält dabei eine besondere Qualität, da hier eine Bündelung von aufeinander abgestimmten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt wird:

- Dichte Baumreihe auf öffentlichen Grünflächen entlang der Kornfeldstraße (Breite ca. 5 m)
- Direkt nach Osten schließt die Ausgleichsfläche zur Ortsrandeingrünung des bestehenden Baugebietes (Ost I) an (Breite ca. 11 m).
- Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Flurbereinigung TG Obermeitingen II eine mind. 8 m breite Fläche als Randeingrünung hergestellt. Die Anordnung der Bepflanzung wird mit der o. g. Ausgleichsfläche so kombiniert, dass insgesamt eine ca. 18-20 m breite naturnahe Ortsrandeingrünung gewährleistet ist.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Lechfeld angeschlossen.

8.2 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal im Dornbuschweg (Trennsystem), zur Kläranlage Lechfeld.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Landsberg am Lech. Die Abfallbehälter der GS 1, 14, und 18 sind an die Erschließungsstraße bzw. Wendeanlage, die durch das Müllfahrzeug befahren werden darf, zur Abholung bereitzustellen. Kleine Stichstraßen ohne

Wendeanlagen in der das Müllfahrzeug in einem Zug, ohne Zurückstoßen wenden kann, werden von der öffentlichen Müllabholung nicht befahren.

Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

9 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§13a, Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1). Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 185, 170/2*, 170/4*, 1050/13* (mit * gekennzeichneten Flurnummern nur zum Teil) der Gemarkung Obermeitingen und umfasst den Bereich südlich des Baugebiets Ost I zwischen der östlichen Bebauung Wiesenstraße und der Kornfeldstraße sowie zwischen der Klosterlechfelder Straße im Süden. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Die Erschließungsstraße des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt über die Kornfeldstraße im Osten. Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m an.

Das Plangebiet liegt auf der Niederterrasse westlich des Lechs. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland) und weisen daher nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Im Untersuchungsraum befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer, ebenso sind Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche sowie nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen nicht betroffen. Amtlich kartierte Biotope liegen nicht innerhalb des Planungsraumes, auch liegen keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vor. Aufgrund der angrenzenden Bebauung (im Norden und Westen) sowie der Gehölzbestände (im Osten und Süden) ist aufgrund der Störung / Kulissewirkung nach derzeitigem Kenntnisstand für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht von einer besonderen Habitateignung für Offenlandarten (wie z. B. Feldlerche oder Kiebitz) auszugehen.

An relevanten Strukturen für Natur und Landschaft sind angrenzend an den Geltungsbereich die Kiesgrube im Süden (südlich der Klosterlechfelder Straße) sowie die Ausgleichsflächen (der Dorferneuerung und des Baugebiets Ost I) im Osten zu nennen. Die Kiesgrube wird als Sickerweiher für Oberflächenwasser der Gemeinde Obermeitingen genutzt. Obwohl diese durch die Nutzung als Wertstoffhof der Gemeinde Obermeitingen und die angrenzende Klosterlechfelder Straße beeinträchtigt ist, bieten die unterschiedlichen Sukzessionsgesellschaften von offenen Kiesrohböden bis hin zu Feldgehölzen und dem Sickerweiher wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese Flächen werden durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Festsetzung einer breiten Ortsrandeingrünung im Osten (Pflanzung einer Baumreihe) wird sich tendenziell positiv auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Da die Erschließung aus östlicher Richtung erfolgt und auf eine Straßenanbindung an die bestehenden Wohnflächen im Westen sowie Norden verzichtet wird, kommt es auch nicht zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in diesen Wohngebieten.

Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,35, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze etc.). Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet, das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 10 m an) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone).

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keinen nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Diesbezüglich wirken sich insbesondere die im Süden und Osten bereits bestehenden Gehölzflächen sowie die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (insbesondere die Pflanzung einer Baumreihe im Osten des Geltungsbereiches) positiv auf die Eingriffsintensität aus.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach gering.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Obermeitingen hat in der Sitzung vom 07.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Bebauungsplan Ost II" gemäß §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 06.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2017 bis 19.12.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2017 bis 19.12.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Obermeitingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.02.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Bebauungsplan Ost II" gemäß §13b BauGB in der Fassung vom 07.02.2018 als Satzung beschlossen.

Obermeitingen, den __.__.____

1. Bgm. Erwin Losert

5. Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Ost II" gemäß § 13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 24), der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften und der Zeichnung in der Fassung vom 07.02.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Obermeitingen, den __.__.____

1. Bgm. Erwin Losert

6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Bebauungsplan Ost II" gemäß §13b BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2018 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Obermeitingen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Obermeitingen, den __.__.____

1. Bgm. Erwin Losert