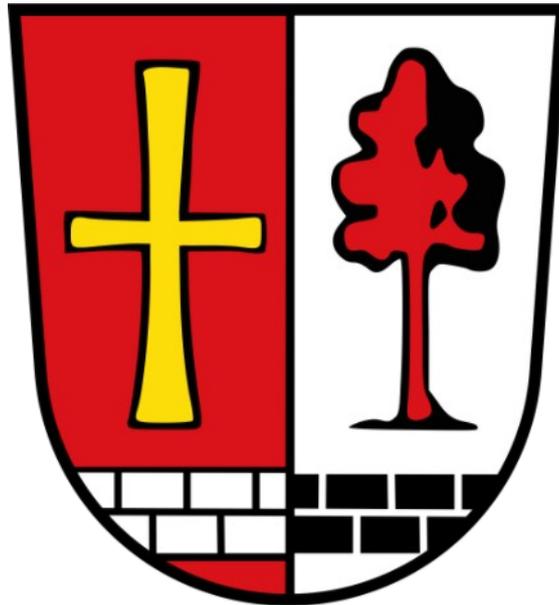


Obermeitingen
Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Seniorenwohnanlage Amselweg“
nach § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Entwurf
i.d.F. vom 12.04.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Obermeitingen Hauptstraße 23 86836 Obermeitingen	Tel.: 08232/2330 Fax: 08232/2846
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Obermeitingen für den Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage Amselweg“, gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Präambel

Die Gemeinde **Obermeitingen** erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden **qualifizierten** Bebauungsplan als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Amselwegs Nr. 1a mit der Fl.-Nr. 183 und eine Teilfläche des Amselwegs, Fl.-Nr. 184 (TF), beide Gemarkung Obermeitingen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __. __.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Art der Baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 GRZ₂: Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden. Die zulässige Grundfläche nach GRZ darf so bis um 50 v.H. überschritten (=GRZ₂) werden.
GRZ₃: Durch Stellplätze mit deren Zufahrten, sofern diese versickerungsfähig (z.B. Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen mit ausreichend Fugenbild) ausgeführt sind, darf die zulässige maximale Grundfläche auch über 50 v.H. hinaus, jedoch maximal bis zu einem Maß von 0,6 (= GRZ₃), überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

§5 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1 Es ist ein Gebäude in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Zudem gelten die mit der Linie nach 15.3 PlanZV für Neben- und Gemeinschaftsanlagen und die rot schraffierte Fläche für Garagen gemäß Planzeichnung.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung des Gebäudes durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
- 5.4 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Obermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der rot schraffierten Flächen gemäß Planzeichnung zulässig.

- 6.2 Gemeinschaftsanlagen und Nebengebäude mit über 16 m² Grundfläche bzw. 60 m³ umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der durch die rot gestrichelte Linie nach Zeichen 15.3 PlanZV zulässig.
- 6.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in Flächen mit Bepflanzungsaufgaben.
- 6.4 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 16 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 6.5 Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen und diese Anlagen müssen unter einer Höhe von 4 m über dem Gelände bleiben.
- 6.6 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermeitingen in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

§7 Grünordnung

- 7.1 Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer nach den nachfolgenden Pflanzlisten durchzuführen, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Auf dem Grundstück sind insgesamt mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Statt je eines zu pflanzenden Baumes können auch 5 Sträucher nach Pflanzliste 3 innerhalb der Fläche mit Bepflanzungsaufgaben gepflanzt werden. So können maximal 4 der erforderliche Bäume ersetzt werden. Die Eingrünungsmaßnahmen haben spätestens mit der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die mit „*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).
- 7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.
- 7.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Kronenansatz mind. 180 cm hoch, Acer platanoides (Spitz-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*, Carpinus Betulus (Hainbuche)*, Tilia cordata (Winter-Linde)*

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)*, Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Baum-Weißdorn), Prunus avium (Vogelkirsche)*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Mindestqualität: Obstgehölze, auch Halbstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
Vorschlagsliste Artenauswahl: Äpfel (Berner Rosenapfel, Klarapfel, James Grieve, Glockenapfel), Birnen (Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne), Kirsche: Hedelfinger, Zwetschge: Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avelana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaugelbe Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.4 Bei den Genehmigungsplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Bauland im Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebäudeteil	Max. WH	Max. FH	Dachneigung, Dachform	Geschosse (max.)
Hauptgebäude	6,5 m	12 m	31-40°, SD	III

Erklärungen:

SD = Satteldach, gleichschenkelig

III = maximal drei Geschosse

WH = max. Wandhöhe

FH = max. Firsthöhe

8.2 Definitionen

8.2.1 Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal auf 563,60 m ü NN liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut in der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand.

Die Wandhöhe des Dachaufbaus darf bis zu 3,7 m höher als die Wandhöhe am Trauf des Hauptgebäudes ausfallen.

8.2.2 Firsthöhe: Die Definition erfolgt analog zur Wandhöhe als der Abstand zwischen OK RFB und Oberkante First. Die Firstkante der Schleppgaube (Anschluss zum Hauptdach) des Dachaufbaus muss mindestens 1 m tiefer liegen als der First des Hauptgebäudes.

8.3 Die maximale Giebelbreite beträgt 14 m.

8.4 Dachausbildung:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Als Dachaufbauten für Hauptgebäude sind Schleppgauben mit 10°-14° Dachneigung zulässig. Deren Breite darf in Summe die Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Dachseite einnehmen. Je Dachseite sind bis zu drei Schleppgauben zulässig.

Abschleppungen über angesetzte Gebäudeteile, Schuppen u. dgl. sind darüber hinaus zulässig.

8.4.1 Der Dachüberstand des Hauptdaches beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,30 – 1,30 m.

Für Dachaufbauten, Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand.

8.5 Die Dacheindeckung der Hauptdächer und der Dachaufbauten hat mit kleinteiligen Dachplatten (z.B. Dachziegel, Betondachsteine, Dachpfannen) in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben zu erfolgen. Untergeordnet sind, wo technisch erforderlich, Bleche im Anstrich der Farbe des Hauptdaches zulässig.

8.6 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer (bis 7° Dachneigung) und begrünte Flachdächer zulässig.

8.7 Als Dacheinbauten sind Dachflächenfenster bis zu einer individuellen Fläche von 2 m² zulässig.

8.8 Solarenergieanlagen sind sowohl integriert in die Dachfläche als auch auf dem Dach (bis max. 0,15 m über Dachfläche) zulässig. Aufständereien auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

8.9 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der Hauptfirst darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen.

8.10 Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben (Pastelltöne) und Holzschalungen, jedoch keine grellen Farbtöne (außer Weiß) zulässig.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m begrenzt; zu Fußwegen bis zu 1,80 m; über 0,80 m ist darauf zu achten, dass die Verkehrsübersicht nicht eingeschränkt wird.
Es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,30 m Höhe und nicht durchlaufend zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, Kunststoffzäune und Steingabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).
- 9.2 Unabhängig von den vorgenannten Vorschriften ist nach Planzeichnung an der Nordgrenze eine Sichtschutzwand mit bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Entlang der Böschungskanten nach Planzeichnung sind Einfriedungen zur Absturzsicherung bis 1,20 m zulässig.
- 9.3 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten.
- 9.4 Die anfallenden Wasser auf Dachflächen des Hauptgebäudes sind aufzufangen und zur Brauchwassernutzung auf dem Grundstück bereitzustellen.
- 9.5 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nur im in der Planzeichnung durch Böschungslinien umgrenzten Bereich und nur bis max. 3,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen im Übrigen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- 9.6 Abgrabungen vor Kellerfenstern zum Zwecke der Belichtung sind auf einer Gebäudeseite um bis zu 1,50 m Tiefe und maximal auf 1/3 dieser Gebäudeseite, jedoch nicht in 1,50 m Abstand zu Nachbargrundstücken, zulässig.
- 9.7 Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Obermeitingen in der rechtskräftigen Fassung.

§10 Immissionsschutz

- 10.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

§11 Hinweise

11.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de), dem Bauordnungsamt, Landratsamt Landsberg am Lech sowie der Gemeinde Obermeitingen gemeldet werden müssen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur 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 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der An-

zeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.2 Bodenschutz / Schutzgut Boden

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

11.3 Immissionsschutz - Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe samt deren zugehörigen Betriebsvorrichtungen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit oder des Viehtransports auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

11.4 Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

11.5 Vorsorgender Artenschutz:

- 11.5.1 Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen sind Abrisse länger leer stehender Gebäude und Rodungen von Großgehölzen oder Hecken mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor den Arbeiten ist dann ggf. eine fachkundige Person hinzuzuziehen, die im Falle eines Vorkommens einer geschützten Art diese fachgerecht bergen und versorgen kann. Name und Kontaktdaten sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor dem Beginn der Arbeiten bekannt zu geben.

11.5.2 Insektenschutz:

Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Obermeitingen,

Erwin Losert, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem bisher nur locker bebauten Grundstück zu Gunsten eines beabsichtigten Seniorenwohnheims gezielt eine geordnete verdichtete Bebauung mittels städtebaulicher Festsetzungen zu regeln. Die Bestandslage am Eckgrundstück und ein möglichst optimales Planungsergebnis erfordern konkretere Regelungen, als durch eine reine Bewertung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB gegeben wären.

Obermeitingen beabsichtigt diese Entwicklung, um möglichst für Einheimische altengerechtes Wohnen im gewohnten Umfeld bereitzustellen.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

Das Gebiet liegt zwischen der Angerstraße und der Lechfelder Straße an der westlichen Bauzeile des Amselwegs. Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück des Amselwegs Nr. 1a mit der Fl.-Nr. 183 und eine Teilfläche des Amselwegs, Fl.-Nr. 184 (TF), beide Gemarkung Obermeitingen. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,17 ha auf. Der genaue Umgriff ist der Bebauungsplanzeichnung bzw. dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

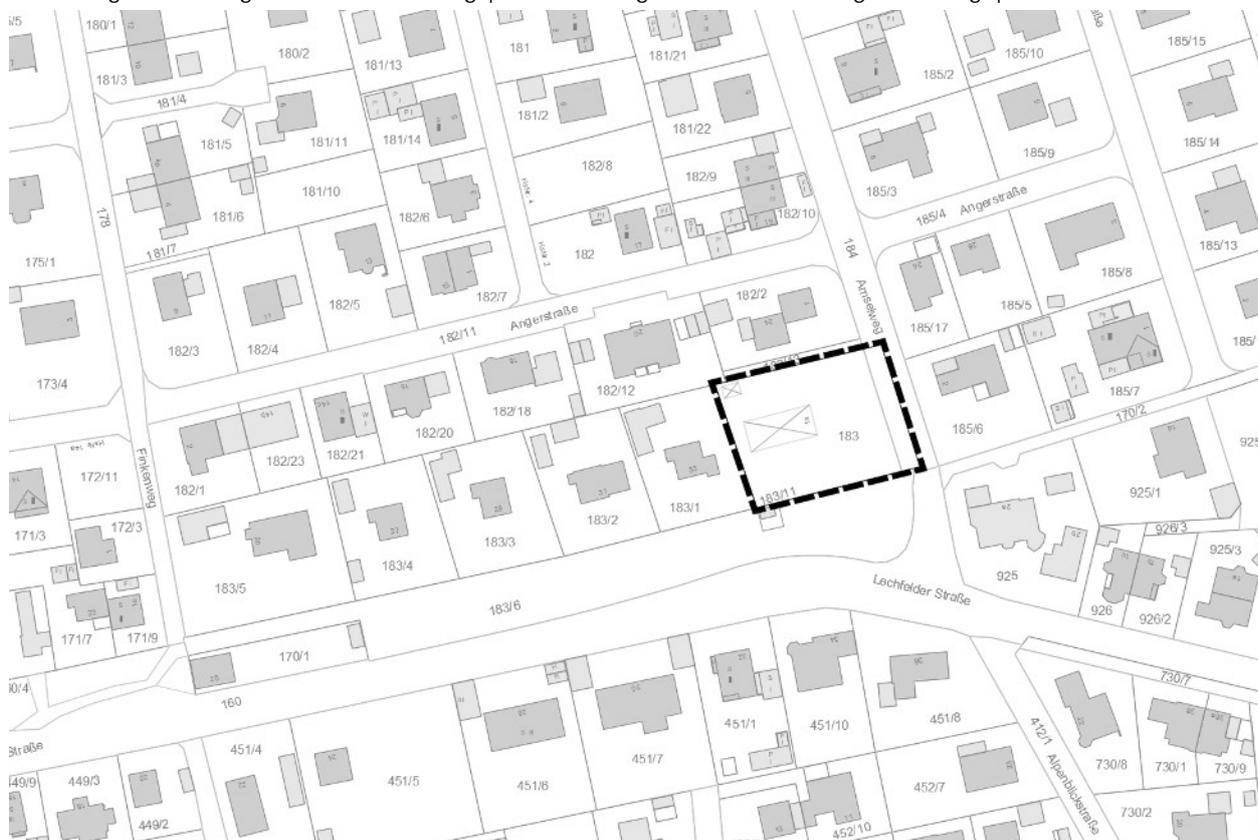


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2.2 Bestand

Obermeitingen ist ein eigenständiger Gemeindeteil, der derzeit ca. 1775 Einwohner (31.12.2020) aufweist.

Obermeitingen ist als Pfarrdorf eingestuft. Das Dorf Schwabstadl gehört ebenfalls zum Gemeindegebiet.

Die derzeitige Bebauung weist einen Stadel in Holzbauweise und einem Schuppen in Massivbauweise mit insgesamt ca. 164 m² Grundfläche auf. In der Umgebung liegen rote, rotbraune bis dunkelrote und auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen auf den gleichschenkelig ausgebildeten Dächern vor. Dachaufbauten kommen als Quergiebel, Widerkehre, und in verschiedenen Gaubenformen vor. Viele der umgebenden Wohngebäude weisen zwei Vollgeschosse auf, einige haben darüber noch ein Dachgeschoss ausgeprägt. Garagen stehen frei oder angebaut am Hauptgebäude mit Sattel-, Flach- oder Pultdächern.

Mit einem Abstand von mindestens 15 m zum Grundstück führt die Lechfelder Straße südlich am Grundstück vorbei. Dazwischen liegt ein Fußweg mit begleitenden Gehölzpflanzungen und eine Trafostation.

2.3 Geologische Grundlagen

Der Untergrund im Plangebiet wird von holozänen fluviatilen Sedimenten des Lechs gebildet (Haupteinheit 22a). Die Böden sind Braunerden mit lehmiger bis lehmig-sandiger Zusammensetzung mittlerer bis schlechter Erzeugungsbedingungen und Zustandsstufe. Zu erwarten sind teils kleinräumig inhomogene Wechsellagerungen von sandigen und lehmigen Schichten sowie Kieslagen. Geologisch und auf Grund von Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass nach dem Stand der Technik die Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Auf Grund der möglichen kleinräumigen Unterschiede wird für Bauvorhaben empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen und das Gebäude entsprechen mit baulichen Vorkehrungen zu sichern.

Obermeitingen liegt zwischen Lech und Singold. Wassersensible Bereiche sind im Siedlungsgebiet nicht verzeichnet. Nach den Hochwasserkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Bereich hochwasserfrei. Das Trinkwasserschutzgebiet (ID 2210783000102) liegt im Südosten der Ortslage. Das Gelände des Plangebietes liegt relativ eben auf Höhen bis 563,45 m ü NN und fällt nach Norden leicht ab. Der Grundwasserstand im Bereich ist nach den Grundwassergleichen bei ca. 555 m ü NN. Der Grundwasserflurabstand wird damit als ausreichend angenommen.

3. Begründung der planerischen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen und in erster Linie der Unterbringung von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind ausgeschlossen worden, da diese nicht direkt dem Wohnen dienen und die Nachverdichtung und Entwicklung des Innenbereichs in erster Linie für Wohnzwecke beabsichtigt wird. Zum Zeitpunkt der Aufstellung sieht die Gemeinde keine städtebaulichen Gründe, die möglichen Nutzungen nach § 4 BauNVO enger einzuschränken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sein sollen dreigeschossige Hauptgebäude mit steilen Dachneigungen des Hauptdaches und sich öffnenden Dachseiten. Die Wand- und Firsthöhen erlauben eine Gebäudeausprägung im Stil „II+D“, bei dem mittels geeignet gestalteten Dachaufbauten auch im Dachgeschoss qualitativ wertvoller Wohnraum entsteht. Damit ragt das Gebäude etwas über die Bestandsbauten hinaus. Dies wird jedoch auf Grund der Lage am Eck-Grundstück und an der Lechfelder Straße als geeignet und verträglich angesehen.

Verdichtete Bauweisen erfordern einen konkreteren Umgang mit den Flächen, auch in Berücksichtigung ihrer jeweiligen Nutzung. Daher wurde die Überbaubarkeit des Grundstückes gezielt eingeschränkt. Die Baugrenze ermöglicht auf etwas mehr als 16 x 32 m die Errichtung eines Gebäudes mit Balkonen, Kellern und einem Außenzugang zum selbigen. Die überbaubaren Flächen sind ausreichend dimensioniert, um eine behindertengerechte Erschließung innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen.

Für die Außenanlagen der verdichteten Wohnbebauung werden voraussichtlich mehr Flächen benötigt, als in locker bebauten Wohngebieten mit vergleichbarer GRZ. Daher wurde über die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ($GRZ_2: 0,35 \times 1,5 = 0,525$) eine weitere Überschreitung nach Satz 3 zugelassen, sofern die betreffenden Flächen versickerungsfähig ausgestaltet sind. Dies ist bis zum Maß der GRZ_3 von 0,6 zulässig. Ein Ausreizen bis zur möglichen Kappungsgrenze von 0,8 erscheint jedoch für das dörfliche Umfeld unangemessen.

Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 LuftVG des Flugplatzes Lechfeld. Sollte es zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die Gestalt der Innerortsbebauung auch beim Neubau aufzunehmen wird für das Hauptgebäude ein gleichschenkliges Satteldach mit ziegelroter bis brauner oder anthrazitfabener Eindeckung und einer Dachneigung von 31° - 40° vorgegeben. Mit flacher geneigten Schleppgauben abgesetzt können im oberen Geschoss bessere Wohnbedingungen geschaffen werden, ohne beim Gebäude insgesamt höhere Wandhöhen zulassen zu müssen. Die Wände der Dachaufbauten dürfen dabei die Wandhöhe der geplanten Traufseiten maximal um das festgesetzte Maß übersteigen und müssen mindestens 1 m unter der Firsthöhe des Gebäudes zurückbleiben. Es wird empfohlen, dass je nach Bedarf an der Nordseite ein oder zwei Treppenhäuser mit einem solchen Dachaufbau überstellt werden und auf der Südseite bis zu drei „Spalten“ mit diesen Dachaufbauten und Balkon umgesetzt werden. Die Abgrabungsbereiche erleichtern die Logistik und den Zugang zum Keller und erlauben einen struktureicheren Bereich, der geschützt liegt und z.B. mit bepflanzter Terrassierung ausgeführt werden kann.

3.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und größere Nebengebäude sind nur innerhalb der jeweiligen überbaubaren Flächen und der Linien nach 15.3 PlanZV bzw. der schraffierten Fläche zulässig. Auf der Nordseite des Gebäudes ist diese rot schraffierte Fläche verortet. Dort können nicht nur reguläre Stellplätze, sondern auch überdachte Stellplätze / Carports / offene Garagen – beispielsweise auch mit Elektro-Tankstellen - aber auch Gemeinschaftsanlagen, wie Mülltonnenhäuschen u. dgl., errichtet werden. Zum Schutz der Nachbarn vor den Lichtkegeln beim Zu- und Abfahrtsverkehr wird ein mindestens 1,40 m hoher Sichtschutzzaun empfohlen. Hierfür ist in der Planzeichnung ein Bereich markiert, wo dieser explizit und bis zu einem Maß von maximal 1,80 m zulässig sein soll.

Im Übrigen wird auch auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde verwiesen.

Kleinere Nebengebäude, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Flächen mit Bepflanzungsaufgaben (Kringellinie).

Anlagen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern (0,80 m bis 2,50 m). Für die Garagen und überdachten Stellplätze sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen worden. Flache Dachneigungen sorgen hierfür für eine möglichst niedrige Ansichts- und Beschattungsfläche durch diese Nebengebäude. Die Begrünung von Flachdächern sorgt für eine Reduktion der Auswirkungen der überdachten Anlage auf Natur und Umwelt.

Die Anzahl und die Erforderlichkeiten für Stellplätze ergeben sich aus der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung. Auf dem Grundstück sollen dementsprechend ausreichend Parkmöglichkeiten für Einwohner, aber auch für gelegentliche Besucher oder Fahrzeuge von Gesundheitsdienstleistern bzw. Transportunternehmen eingerichtet werden. Die Abstände vor bzw. neben Garagen dienen dazu, die Verkehrsübersicht und die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig zu halten, um die Versickerung zu erleichtern.

Im Westen des Grundstücks ist eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der ein Fahrradunterstand eingerichtet werden kann. So kann die beschwerliche Beschaffung des Fahrrades aus dem Keller vermieden werden.

3.5 Grünordnung

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

Die privaten Flächen, sofern sie nicht als Zufahrten, Stellplätze oder Hofflächen benötigt werden, sind in gärtnerischer Weise anzulegen und zu pflegen. Die Gartenbereiche erhalten Pflanzgebote für Gehölze, die eine struktureiche Durchgrünung sorgen. Nicht überbaute bzw. anderweitig genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Steingärten oder foliengedeckte Bereiche sind keine gärtnerische Gestaltung in diesem Sinne, sondern werden wegen der geringen ökologischen Wertigkeit und der Versiegelung zusätzlich auf die überbauten Bereiche bei der Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen.

Für die Böschungsbereiche wird zudem empfohlen, Pflanzen mit starker Wurzel Ausbildung zu verwenden, um die Erosion an diesen Stellen zu minimieren.

Wegen der guten Eingrünung der Lechfelder Straße wurde es als verträglich angesehen, auf dem Grundstück statt der Baumpflanzungen auch eine entsprechende Strauchkulisse auszugestalten, wobei einzelne Großgehölze auf dem Grundstück wünschenswert sind.

Die Auswahl der Pflanzungen soll grundsätzlich aus heimischen Arten erfolgen. Die Artenauswahl bei Obstgehölzen wurde beispielhaft ausgeführt. Es sind für Obstbäume auch andere heimische Arten zulässig. Es wird empfohlen, eine Gartenfachberatung durch die Angebote des Landkreises oder andere Fachstellen für die Pflanzauswahl heranzuziehen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Grundstück ist über den Amselweg und die Lechfelder Straße in 1,4 km an die B 17 angebunden. In der näheren Umgebung liegen Schwabmünchen (6 km), Kaufering (7 km) und Landsberg am Lech als größere Orte, die zentralörtliche Bedürfnisse (Gesundheit, spezieller Einzelhandel, etc.) erfüllen können.

4.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt. Dachwasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, um die Wasserversorgung zu entlasten.

Die häuslichen Abwässer werden über die bestehende örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Lechfeld geleitet. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser ist als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung aufzufangen bzw. bevorzugt zu versickern. Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“,

das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.“

Wild abfließendes Wasser

Auch wenn das Plangebiet relativ eben ist, ist wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen. Daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Schicht- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. Vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Landsberg am Lech beseitigt.

In der Gemeinde Obermeitingen steht der Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

4.4 Strom- / Gas- / Telekommunikationsversorgung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Zum Anschluss von Neubauten sind für den optimalen Ablauf rechtzeitig vor Baubeginn die betreffenden Leitungsbetreiber zu kontaktieren.

4.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Zu den Luftwärmepumpen wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen. https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

4.6 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Mit dem Bauschutt abzubrechender Gebäude ist fachgerecht umzugehen.

Schutzgut Boden:

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

4.7 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

4.7.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Braunerden der lehmig-sandigen Böden liegen auf carbonatischen Sedimentschichten fluvialer Genese. Das relativ ebene Plangebiet ist im Bestand erschlossen und bebaut. Der zusätzliche Bodenaushub für die Kellerfreilegung wird voraussichtlich 400 m³ nicht überschreiten. Die Innenentwicklung mit Nachverdichtungsansätzen schont das Schutzgut in höherwertigen Lagen im Außenbereich.

4.7.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Der Untergrund lässt eine gute Durchlässigkeit erwarten und ist im Allgemeinen zur Versickerung geeignet. Die lehmigen Böden zeigen gute Wasserverhältnisse. Der Grundwasserflurabstand ist als ausreichend anzunehmen. Besondere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

4.7.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die innerörtliche Lage zeigt nur geringe klimatische Einflüsse. Eine gute Durchgrünung und gerade die Bäume sorgen als Schattenspenden und Sauerstofflieferanten für ein verbessertes Kleinklima. Durch die Planung ist eine Verschlechterung unwahrscheinlich. Auf den Schutz von Nist- / Ruheplätzen und Insekten ist auf Ebene der Baudurchführung bzw. der Baueingabe zu achten. Hierauf wird explizit hingewiesen.

4.7.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Tier- und Pflanzenwelt finden ihre Räume im Siedlungsbereich vorwiegend in Privatgärten. Die gärtnerische Anlage der Freiflächen und die Bepflanzungsaufgaben tragen dazu bei, den stark anthropogen geprägten Bereich für Arten offen zu halten, die tolerant für die Bedingungen der Nischen in besiedelten Gebieten sind.

4.7.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in dörflichem Umfeld und liegt an der Lechfelder Straße. Zwischen Baugrenze und Fahrbahnkante der Ortsverbindungsstraße liegen ca. 24 m. Der begleitende Fußweg verbindet den Innerort mit dem Ortsrand. Durch die Planung wird die Bestandssituation nicht verändert.

4.7.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Bereich liegt innerörtlich und hat keinen wesentlichen Anteil an der landschaftlichen Einbindung der Ortslage von Obermeitingen. Eine gute Durchgrünung und die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude sorgen für ein harmonisches Ortsbild. Die Bestandsgehölze an der Lechfelder Straße sorgen bereits für eine gute Eingrünung.

4.7.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich verzeichnet.

Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

4.7.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es sind keine erheblichen oder sich verstärkende Wechselwirkungen von Schutzgütern angezeigt.

4.8 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden. Der Einsatz von Solarenergieanlagen wird durch die Südausrichtung der Dachfläche begünstigt und befürwortet.

5. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Obermeitingen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Erwin Losert,
Erster Bürgermeister