

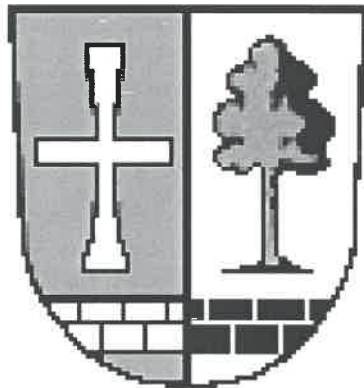
Gemeinde Obermeitingen

Bebauungsplan

„ Lohwald I“

1. Änderung

Textteil



**rechtskräftiger
Bebauungsplan**

Gemeinde Obermeitingen
Bebauungsplan 1. Änderung „Lohwald I“

Verfasser: **Gemeinde Obermeitingen**
Hauptstr. 23
86836 Obermeitingen
Tel.: 08232/2330
Fax.: 08232/2846
Email: info@obermeitingen.de
www.obermeitingen.de

vertreten durch:
1. Bgm. Clemens Weihmayer

Gegenstand: **Gemeinde Obermeitingen**
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
1. Änderung „Lohwald I“

Ort, Datum: Obermeitingen, 08.04.2011

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)




Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588).

5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch §5 Bayerisches DisziplinarG vom 24.12.2005 (GVBl. S 665).

- 
 nur Doppelhaushälfte zuzulässig
- 
 nur Einzelhaushälfte zuzulässig
- 
 Offene Bauweise




5. Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

- 1 WO = die Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- 2 WO = die selbständigen Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig


4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden


- E + D maximal zuzulässige Zahl der Vorabschlüsse 2 Möbel 2 Vorabschlüsse mit in Baugrenze zuzulässig
- 0,9 maximal zuzulässige Grundflächenzahl (GRZ) = (E+D+M)

3. Maß der baulichen Nutzung


 Allgemeines Wohngebiet

2. Art der baulichen Nutzung



 Förderung unterschiedlicher Bauweisen


 Bereich der Bebauungsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. Grenzen

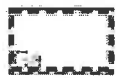
6. Dächer

 Hauptfresinrichtung zwingend

SD Satteldach zwingend

38°-44° Dachneigung vorgeschrieben

7. Garagen und Nebenanlagen



Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und Garagen (Carports) zwingend

8. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie





Fuss- und Radweg




Stehende Parkfläche

9. sonstige Festsetzungen


- 

von Bebauung freizuhaltende Fläche auf Grund von Belägen des Formtes
- 


Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)


siehe Festsetzungen durch Text Abs. 11.1
- 

Gebäudefassade mit Schallschutzvorkehrungen
An diesen Seiten sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Andernfalls sind Schlafräume sowie sonstige Aufenthaltsräume nur mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen zulässig.

siehe Festsetzungen durch Text Abs. 11.1
- 

im Rahmen von Schallschutzmaßnahmen zwingend vorgeschriebene Einriedung

siehe Festsetzungen durch Text Abs. 11.1
- 

10 m Anbauverbotszone entlang Kreisstraße
- 

Für ausreichenden Durchblick von Anpflanzungen freizuhaltendes Sichtdreieck (Ausnahme Hochstamm)

10. Grünordnung

- 


private Flächen mit Einriedungsverbot
- 


Öffentliche Grünflächen
- 

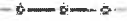
Spielgeräte / Spielplatz
- 


Anpflanzung: Bäume

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 

bestehende Grundstücksgrenze
- 

vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 

Hauptversorgungs- und Hauptablaufleit. unterirdisch
- 

Elektrizität

A) Festsetzung durch Planzeichen

C) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. BauGB

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, Ziffer 4 u. 5 der BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§16 BauNVO

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Grundflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Überschreitungen der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht dies erfordert. Diese Grundflächenüberschreitung darf insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschl. ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.

2.3 Bei einer Bebauung E + D sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß liegen darf.

3. Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

§9 Abs. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

3.1 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise.

3.2 Es gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) wie auch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien

3.3 Baugrenzen und Baulinien haben ortsgestalterischen Charakter und dürfen daher unter der Geländeoberfläche überbaut werden.

3.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen einzuhalten.

4. Grundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB

4.1 Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt mind. 500 m², die Grundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt mind. 350 m² je Haushälfte.

5. **Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Bereichen zu errichten.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

6.1 In Wohngebäuden dürfen max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte errichtet werden.

7. **Bauliche Gestaltung**

Art. 91 BayBO

7.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird auf max. + 0,30 m bezogen auf die Oberkante der Straße an der Grundstückseinfahrt festgelegt.

Für Fl.-Nr. 390/15 gilt: Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf max. + 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante bezogen.

7.1.1 Der First ist immer über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für Hauptgebäude sind zwingend. Nebenfirste sind mit gleicher Dachneigung wie beim Hauptdach zulässig. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen.

Dächer

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Hauptgebäude nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 38° bis 44 ° zulässig.

7.2.1 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 30° zulässig, die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.

7.2.2 entfällt

7.2.3 Die Höhe des Dachfußes (Kniestock), gemessen vom Schnittpunkt OK Rohdecke mit Außenkante Außenwand bis Schnittpunkt OK Dacheindeckung mit Außenkante Außenwand darf 1,50 m nicht überschreiten.

Für Fl.-Nr. 390/15 gilt: Kniestockhöhe 1,85 m.

7.2.4 Bei symmetrischen Hauptdächern (beidseitig gleiche Dachneigung) ist ein Dach-/Gebäuderücksprung von max. 60% der Gebäudelänge und dadurch ein konstruktiv bedingt höherer Kniestock zulässig.

- 7.2.5 Die max. Firsthöhe wird für das Hauptgebäude auf 9,50 m Höhe, für Garagen und Nebengebäude auf 7,50 m gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im EG festgeschrieben.
- 7.2.6 Die max. Firsthöhe von Nebengiebeln muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 7.2.7 Als Dachüberstände sind zulässig an der Traufe/ am Ortgang 0,80 m.
- 7.2.8 Größere Dachvorsprünge sind zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden. Diese Dachvorsprünge müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein.
- 7.2.9 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden, Dachrinnenverblendungen sind nicht zugelassen. Für Gauben sind Eindeckungen aus Blech und für Nebendächer sind Eindeckungen aus Blech oder Glas zulässig. Glasdächer am Hauptdach sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zum Hauptdach als untergeordnet anzusehen sind und baugestalterisch einwandfrei in das Hauptdach eingeführt werden.
- 7.2.10 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7.2.11 Dachaufbauten sind zulässig. Verschiedene große Dachgauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf max. 0,40 m der davorliegenden Gebäudelänge betragen. Maximale Gaubenbreite 2,70 m.
- 7.2.12 entfällt.
- 7.2.13 Sonnenkollektoren und Voltaik-Anlagen sind zulässig, aber der Dachfläche/ -neigung anzupassen.

Garagen, Nebengebäude, Versorgungsanlagen

- 7.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde - die Stellplatzsatzung ist Bestandteil dieser Satzung.
- 7.3.1 Garagen sind min. 6,00 m von der Grundstücksgrenze zur Straße entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 7.3.2 Garagen und Nebengebäude sind zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Max. Länge an der Grundstücksgrenze 8,00 m.
- 7.3.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschl. der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind als Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden. Zwischen den Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- 7.3.4 entfällt.

- 7.3.5 Transformatorstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldach wie Garagen und Nebengebäude zulässig.

Sonstiges

- 7.4 Doppelhäuser sind bezüglich Dachform (Neigung, Traufe, Überstände, First etc.) und Dach-Eindeckung gleich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Fenster

- 7.5 Fenster sind grundsätzlich ab einer Flächengröße von 0,80 m² zu gliedern.
- 7.5.1 Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilverglasungen ist nicht zugelassen.

Fassaden

- 7.6 Für die Außenfassaden zugelassen sind Putz mit lichtem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz.
- 7.7 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben mit glänzenden Oberflächen, sowie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
- 7.7.1 Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.

Freiflächengestaltung

- 7.8 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur im dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 7.8.1 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 7.8.2 Abgrabungen und anderen Geländeänderungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
- 7.8.3 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Einfriedungen

- 7.9 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlatten oder Metall-

zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zu errichten. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung zulässig. Zaunsockel dürfen nicht über das Geländeniveau hinausragen.

- 7.9.1 Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedungen zugelassen.
- 7.9.2 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden. Die kompostierbaren Garten- und Hausabfälle sind in Komposthaufen auf den eigenen Grundstücken zu entsorgen.
- 7.9.3 Die Vorgärten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.9.4 entfällt

Niederschlagswasser

- 7.10 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 7.10.1 In die Regenwasserversickerung dürfen keine häuslichen und gewerbliche Abwässer, sowie allgemein wassergefährdenden Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden (keine Autowäsche auf dem Grundstück).
- 7.10.2 Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, dass Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlung nicht eintreten.
- 7.10.3 Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 auszubilden.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 8.1 die Straßengestaltung ist in den verkehrsberuhigten Bereichen nach einem gesondert zu erstellenden Gestaltungsplan auszuführen.

9 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

- 9.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke (Abmessung: Länge 1,00 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

10. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO

Befestigung privater Grundflächen

10.1 Auf den Baugrundstücken und im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Freianlagen sind zur Befestigung der Oberfläche nur wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind:

- Pflaster in Sand- oder Kiesbettung mit offenen Fugen.
- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schottersteine , wassergebundene Flächen
- Holzpflaster (ohne Teerölimprägnierung)

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

10.2 die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen oder Schotterrasenflächen anzulegen. Eine Teilversiegelung in Form von Rasenpflaster ist möglich.

10.3 Gemäß Planzeichen und Pflanzliste sind Laubbäume der Wuchsklasse I und II in Reihe oder als Einzelgehölz zu pflanzen. Der Standort der Bäume, festgesetzt durch Planzeichen, kann sich verschieben, wenn der Charakter der Pflanzung z.B. Reihe oder Gruppe erhalten wird.

10.4 Pro 150 m² öffentlicher Kinderspielplatzfläche muss ein Laubbaum der Wuchsklasse I der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt werden.

Pflanzgebot auf privaten Grünflächen

10.5 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Bäume lt. Punkt 10.7. Die Mindestgröße der zu pflanzende Bäume I. und II. Ordnung beträgt 14 – 16 cm Stammumfang.

10.6 Für Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen

private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

10.7

Pflanzliste:	Laubbäume der Wuchsklasse I
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Obstgehölze als Hochstamm	
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste:	Laubbäume der Wuchsklasse II
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus „Globosum“	Kugelahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

10.8 Es ist zur Zurückhaltung in der Verwendung von Contoneaster, Essigbaum und immergrüne Großgehölze geboten. Thuyas sind nicht erlaubt.

11. Immissionsschutz

Kreisstraße

Im Bereich der festgesetzten Bebauung auf den 2 nord-östlichen Flurstücken werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Im Hinblick auf diese Immissionsgrenzwertüberschreitung von der angrenzenden Kreisstraße ist im Bereich dieser Flurstücke (siehe auch Planzeichen) eine geschlossene Riegelbebauung auszuführen bzw. ein Zusammenschluss der Haupt-, Neben- und Garagengebäude über eine mind. 2,50 m hohe Schutzwand mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m² Wandfläche (1 Zoll-Bretter) in fugendichter und witterungsbeständiger Ausführung herzustellen.

Zusätzlich wird eine entsprechende Grundrissorientierung empfohlen, wonach Schlafräume Und Kinderzimmer zur schallabgewandten Westfassade auszurichten sind.

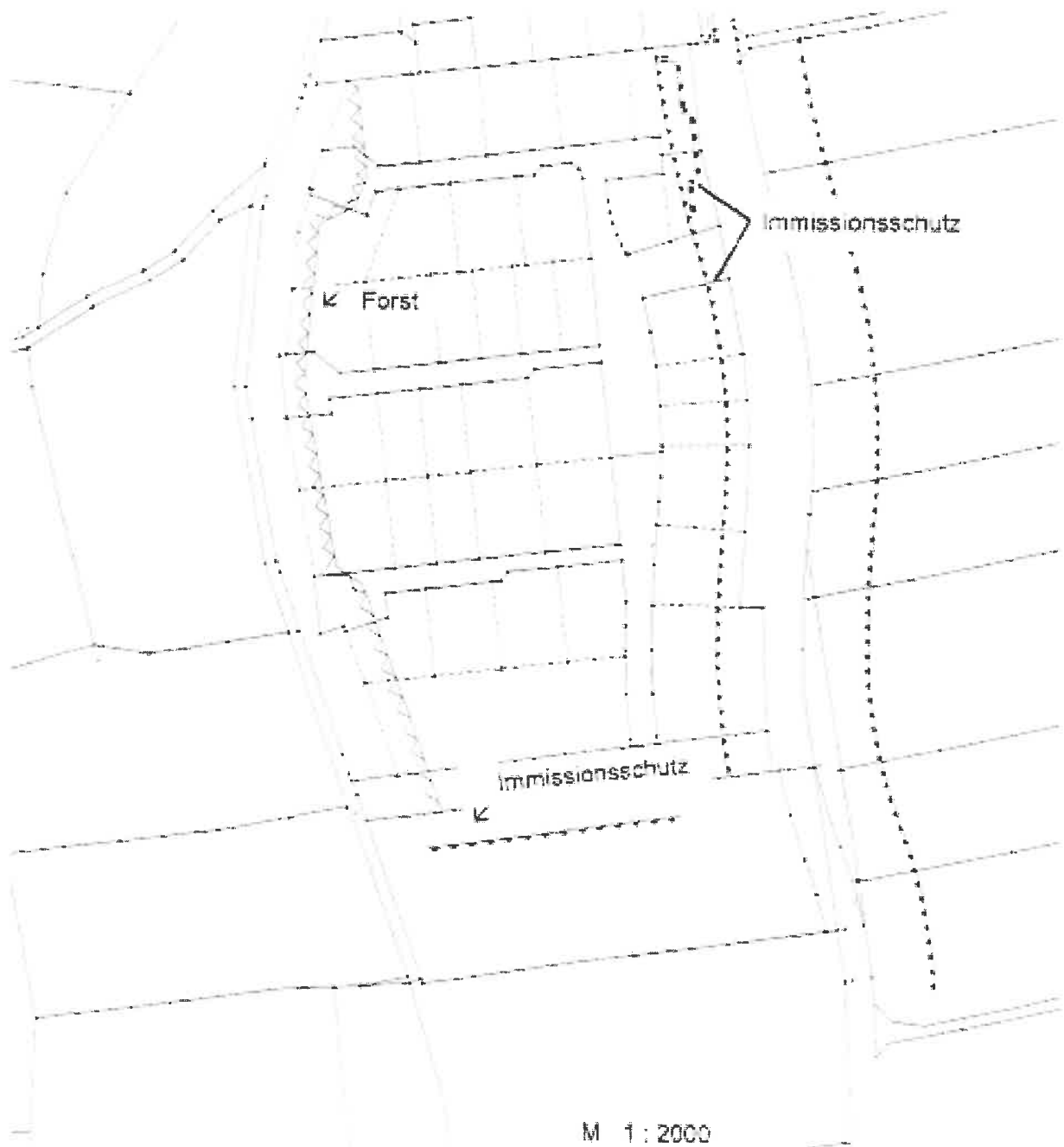
Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlafräumen und Kinderzimmern in den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden notwendig, so sind diese wahlweise mit integrierten Lüftungseinheiten bzw. laufruhigen Wandlüftungsgeräten auszustatten.

11.2 Landwirtschaft

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm-, Staub und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Jedoch bewegen sich diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind mit dem „ländlichem Wohnen“ vereinbar. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den Grundstückseigentümer und Bewohnern entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft vor allem den Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen bzw. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. auch Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht .

12 Forstwirtschaftliche Belange

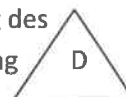
Die Flächen westlich der Begrenzungslinie „von Bebauung freizuhalten Fläche auf Grund von Belangen des Forstes“ darf nicht bebaut werden (siehe Festsetzung durch Planzeichen).



C) Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Lohwald I

Der Bebauungsplan Lohwald musste geändert werden, da er in einigen Punkten zu sehr in die gestalterische Freiheit der Baubewerber eingegriffen hat. Außerdem gab es bei der Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 390/15 Festsetzungen die nicht einzuhalten waren wie z.B. die Festsetzung für dieses Grundstück.



1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan rechtskräftig ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 3 u. 4 BauGB).
Der Flächennutzungsplan und der Grünordnungsplan wurden beschlossen und sind in Arbeit. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans liegt vor. Die Träger öffentlicher Belange wurden angehört, eine öffentliche Auslegung hat jedoch noch nicht stattgefunden. Im derzeitigen Planentwurf ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- 1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.05.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
- 1.3 Der Bebauungsplan dient dem Ziel und Zweck der Bereitstellung von Flächen für Wohnbebauung.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Gebiet liegt 450 m südlich des Ortskerns von Obermeitingen. Es grenzt an das Baugebiet „Süd I“.

Es hat eine Größe von 2 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen beträgt:
- 2.3

Volksschule	500 m
Schulbus	500 m
Omnibushaltestelle	700 m
Versorgungsladen	500 m
Kirche	500 m
- 2.4 Das Gelände ist relativ eben und fällt nach Osten leicht ab.
Das Grundwasser liegt ca. 2,5 - 4,0 m unter Gelände.
- 2.5 Der Boden besteht aus kiesigem Untergrund mit Braunerdeüberdeckung. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
- 2.6 Folgende Bebauung ist vorhanden: Wohngebiete im Norden und Sportanlage im Süden. Es ist kein Baubestand vorhanden.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr.
WA	2,0 ha	389 (teilweise); 390; 391 / 1,392

3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:
22 Wohngebäude E + D mit ca. 22 - 36 Wohnungen
44 - 72 Garagen und Stellplätze.
16 öffentliche Stellplätze

3.3 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 0,5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 90 Einwohner incl. ca. 25 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3.4 Nettowohnbauland (Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)	1.350 ha
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0.349 ha</u>
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland	1.699 ha
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,312 ha
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u>- ha</u>
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche	2.011 ha

3.4.1 Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland	84,5 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen	15,5 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen	<u>- %</u>
	100,0 %

3.4.2 Vom Bruttowohnbauland entfallen auf	
das Nettowohnbauland	79,5 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung	<u>20,5 %</u>
	100,0 %

3.4.3 Es ergibt sich eine
Bruttowohnungsdichte von 12,9 - 21,2 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland,
Nettowohnungsdichte von 16,3 - 26,7 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) oder eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht notwendig.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichend von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Obermeitingen mit einem Abstand von mind. 6,0 m von der Grundstücksgrenze zur Straße entfernt zu errichten. Der erweiterte Stauraum wird bedingt durch die Fahrbahnbreite von 4,5 m notwendig.

6. Spielplätze

Der bestehende Spielplatz an der an das Baugebiet angrenzenden Sportanlage dient auch zur Deckung des Spielplatzbedarfs für das Baugebiet und wird durch Anordnung einzelner Spielgeräte in der Grünzone entlang der Lohwaldstraße ergänzt.

7. Erschließung

- 7.1 Das Baugebiet erhält über die Hurlacher Straße und die Lohwaldstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- 7.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
- 7.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Obermeitingen. Der Anschluß ist sofort möglich.
- 7.4 Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Obermeitingen. Der Anschluß ist sofort möglich.
- 7.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke Augsburg. für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.
- 7.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr.
- 7.7 Die Erschließung erfolgt vollständig.

D) Verfahrensvermerke

1.1 **Änderungsbeschluss**

Der Änderungsbeschluss zum vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 08.09.2010.

Der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Obermeitingen, den 08.04.2011



1. Bürgermeister Weihmayer

1.2 **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht am 08.02.2011, mit der Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung, hat von 16.02.2011 bis 16.03.2011 stattgefunden.

Obermeitingen, den 08.04.2011



1. Bürgermeister Weihmayer

1.3 **Beteiligung der Behörden**

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wurde am 16.02.2011 bis 16.03.2011 die Beteiligung durchgeführt.

Obermeitingen, den 08.04.2011



1. Bürgermeister Weihmayer

1.4 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 04.04.2011 über die Planfassung vom 16.03.2011 .

Obermeitingen, den 08.04.2011



1. Bürgermeister Weihmayer

1.5 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und er zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Obermeitingen, den 08.04.2011



1. Bürgermeister Weihmayer

1.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 1. Änderung „Lohwald I“ ist damit in Kraft getreten. Es wird mit Begründung zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermeitingen, den 08.04.2011



1. Bürgermeister Weihmayer