

# Gemeinde Obermeitingen

## „Außenbereichssatzung Kolonie“

Textteil



rechtskräftiger  
Bebauungsplan

---

**LARS**  
consult

**Gesellschaft für  
Planung und Projektentwicklung**  
Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,  
Tel.:08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

---

**Auftraggeber** : **Gemeinde Obermeitingen**  
Hauptstraße 23  
86836 Obermeitingen  
Tel.: 08232/ 2330  
Fax.: 08232/ 2846  
Email: [info@obermeitinge.de](mailto:info@obermeitinge.de)  
[www.obermeitinge.de](http://www.obermeitinge.de)

vertreten durch:  
1. Bgm. Clemens Weihmayer

**Auftragnehmer** : **LARS consult**  
**und Verfasser** **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen  
Tel.: 08331/ 4904-0  
Fax.: 08331/ 4904-20  
Email: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
[www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

Harald Zettler, Dipl. Ing. Stadtplaner

**Gegenstand** : **Gemeinde Obermeitingen**  
**„Außenbereichssatzung Kolonie“**

**Ort, Datum** : Memmingen, 05.10.2010

## **Inhaltsverzeichnis:**

(Punkte 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung)

<b>A. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB .....</b>	<b>5</b>
<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>10</b>

## **A. Rechtsgrundlagen**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

### **II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993. (BGBl. I S. 466).

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

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

### **IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66).

### **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400).

### **VI. Räumliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in VII festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB.

## VII. Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung Gemeinde Obermeitingen „Außenbereichssatzung Kolonie“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 839/2, 839/5\*, 856/4\*, 856/7\*, 1050/194, 1050/195\*, 1050/227\*, 1050/230\*, 1050/232\*, 1050/233\*, 1050/235\*, 1050/236\*, 1050/241\*, 1050/278, Fl.Nr. 1050/198\* der Gemarkung Obermeitingen. ( Teilfläche Nr. \*)

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.



## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baugrenzen des zeichnerischen Teils sind Wohngebäude kleine Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Ebenerdige Anbauten wie Wintergärten und überdachte Freisitze sind auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie


- Einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten müssen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.


### Maß der baulichen Nutzung

- |     |                               |   |
|-----|-------------------------------|---|
| 1.2 | II                            | <b>Anzahl der Vollgeschosse II</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 Abs. 1 BauNVO)   |
| 1.3 | <b>Wandhöhe = max.6,20 m;</b> | <b>Wandhöhe = 6,20 m;</b> gemessen an der Außenwand von FOK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.<br><b>Maximale Höhe 6,20 m;</b><br>(Art.81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). |


### Bauweise, Baugrenzen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.4 |  | <b>Baugrenze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV).   |
| 1.5 | <b>Wohneinheiten</b>  | In Wohngebäuden dürfen <b>max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus errichtet werden.</b> (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und max. 1 WE je Doppelhaushälfte |

### Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.6  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13 Plan“zV) der Außenbereichssatzung Kolonie“ der Gemeinde Obermeitingen.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1.7  Bestehende **Grundstücksgrenzen**
- 1.8 **143/2** bestehende **Flurnummern**
- 1.9 **Bestandsgebäude**
- 1.10 **Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer nachdigitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, Abweichungen können sich ergeben. Dafür kann seitens der Gemeinde und der LARS consult GmbH, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## 2 Begründung

### 2.1 Lage und Größe

Der Ortsteil „Obermeitingen Kolonie“ der Gemeinde Obermeitingen liegt ca. 2,3 km südöstlich der Ortsmitte von Obermeitingen und ca. 100 m östlich der alten B17 von Landsberg nach Augsburg.

Der Ortsteil umfasst ca. 5 ha. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ca. 2,5 ha. Das Gebiet hat eine Nordsüd Ausdehnung von ca. 500m und eine Breite von ca. 100m.

### 2.2 Entwicklung und Städtebauliche Zielvorstellungen

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** und **Landschaftsplan** als Aussenbereich ausgewiesen.

Da der überplante Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich, (2 landw. Betriebe) geprägt ist und die Wohnbebauung, (12 Wohngebäude) überwiegt, erlässt die Gemeinde auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet der Kolonie (siehe zeichnerischer Teil) eine Außenbereichssatzung. Die Sicherung der Gebäude beschränkt sich nur auf die Gebäude, die durch eine Baugrenze markiert sind.

Dadurch sieht sich die Gemeinde in der Lage die vorhandene Wohnbebauung zu sichern und eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Innerhalb der Baugrenzen des zeichnerischen Teils sind Wohngebäude kleine Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen im zeichnerischen Teil, durch die Wandhöhe, die Anzahl der zulässigen Geschosse und der zulässigen Wohneinheiten.

Ebenerdige Anbauten wie Wintergärten und überdachte Freisitze sind auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- Einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder



- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten müssen.  
Von der Satzung bleibt die Anwendung des §35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## 2.3 Immissionschutz

### Lärmschutzzone B sind folgende Anforderungen einzuhalten

Der überwiegende Teil der Außenbereichssatzung befindet sich in der Lärmschutzzone B des Militärflugplatzes Lechfeld. In der Schutzzone B sind gewerbliche und industrielle Nutzung möglich, ebenfalls sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich. Von diesen genannten Nutzungen darf in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

In der Zone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewährtes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45db(A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI 2719) entsprechen.

Belüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer nur bei Nachtflugbetrieb.

### Für die Zone CI sind folgende Anforderungen einzuhalten:

In der inneren Zone CI der Zone C müssen die Bauteile die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewährtes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40db(A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI 2719) entsprechen.

Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer nur bei Nachtflugbetrieb.

### Straßenverkehrslärm B17 neu:

Gemäß Planfeststellungsunterlagen vom 01.02.2000 herrschen durch den Verkehrslärm der B17 neu am lautesten Immissionsort der Kolonie Obermeitingen Lärmpegel von rund 59,5db(A) tagsüber und von 52db(A) nachts im Prognosejahr 2015 vor.

Die Orientierungswerte für gesundes Wohnen zur Nachtzeit in Höhe von 50db(A) werden somit überschritten.

Deshalb sind für die Grundstücke Fl.Nr. 1050/195 und 1050/194 folgende Anforderungen zu erfüllen:

Sämtliche Aufenthaltsräume sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur von der B17 Lärmabgewandten Ostseite orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle zu Belüftungszwecken notwendig, so sind diese mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sogenannte Lärmdämmende Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien oder eine RLT-Anlage vorgesehen werden.

## **2.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat direkt über die belebte Bodenzone bzw. über Sickeranlagen in den Untergrund zu erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008 zu beachten.

## **2.5 Abwasserentsorgung**

Die Kolonie ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt über Kleinkläranlagen.

## **2.6 Grundwasser**

Mit Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 10m zu rechnen.

## **2.7 Wasserversorgung**

Die Deckung des Wasserbedarfs ist ausreichend gesichert.

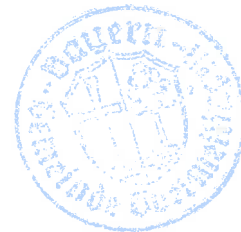
### 3 Verfahrensvermerke

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die „Außenbereichssatzung Kolonie“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 07.07.2010.

Der Gemeinderatsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht

Obermeitingen, den 27.01.2011  
.....  
.....  
(1. Bürgermeister Weihmayer)



#### 3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht am 13.10.2010, mit der Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung, hat vom 21.10.2010 bis 23.11.2010 stattgefunden.

Obermeitingen, den 27.01.2011  
.....  
.....  
(1. Bürgermeister Weihmayer)



#### 3.3 Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wurde am 10.12.2010 bis 12.01.2011 die Beteiligung durchgeführt.

Obermeitingen, den 27.01.2011  
.....  
.....  
(1. Bürgermeister Weihmayer)



### 3.4 Satzungsbeschluss

Nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermeitingen die „Außenbereichssatzung Kolonie“ in öffentlicher Sitzung am 19.01.2011 als Satzung beschlossen.

Obermeitingen, den 27.01.2011

.....  
(1. Bürgermeister Weihmayer)



### 3.5 Ausfertigungsvermerk

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

Obermeitingen, den 27.01.2011

.....  
(1. Bürgermeister Weihmayer)



### 3.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die „Außenbereichssatzung Kolonie“ ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermeitingen, den 27.01.2011

.....  
(1. Bürgermeister Weihmayer)



Planer: LARS consult GmbH, Memmingen

(Unterschrift)

Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.