



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan "Lauben - Südwest"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

Stand: 23.07.2020

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Lauben für den Bebauungsplan „Lauben - Südwest“

Die Gemeinde Lauben erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist -

den **Bebauungsplan „Lauben - Südwest“- als Satzung.**

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Lauben - Südwest“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.
Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1 : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 23.07.2020.
- 1.2 Beigefügt ist:
 - die Begründung in der Fassung vom 23.07.2020.
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 659 und 660, jeweils der Gemarkung Lauben (Unterallgäu). Aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen wurde noch ein kleiner Streifen vom Grundstück Fl.-Nr. 660/4, ebenfalls der Gemarkung Lauben in den Geltungsbereich als private Grünfläche miteinbezogen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 4 festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- 2.2 Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) bestimmt. Die Geschossflächen in den Dachgeschossen sind vollständig anzurechnen.
- 3.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.3 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sowie die Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bestimmt. Näheres dazu regelt § 8.

§ 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen darf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude betragen.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der Oberkante (OK) der neu entstehenden Erschließungsstraße (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung) liegen.
- 6.2 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
- 6.3 Großflächige Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.
- 6.4 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Die Gebäude müssen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Pfeilrichtung ausgerichtet sein.
- 7.2 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.
Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.3 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

- 7.4 Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.5 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
- die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
 - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
 - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
 - die Einzelbreite der Gaube / des Zwerchgiebels maximal 4,00 m beträgt,
 - der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt.
 - die maximale Wandhöhe der Gauben 1,50 m beträgt.
- Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 7.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auf allen Grundstücken grundsätzlich begrünte Dächer zulässig.
- 7.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 7.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 7.9 Quadratische Gebäude-Grundrisse sind unzulässig.
Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.
- 7.10 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

§ 8 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 8.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Die Errichtung von Garagen ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 8.4 Weitere sonstige Nebengebäude und -anlagen bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 50 m² und einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, soweit im vorgesehenen Abschnitt keine private Grünfläche festgesetzt ist.
- 8.5 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m sowie die Gesamthöhe max. 5,0 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: OK unmittelbar angrenzender Fahrbahn) betragen. Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika maximal 3,5 m betragen.
- 8.6 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Garagenvorplätze zählen dabei nicht als Stellplätze.
- 8.7 Garagen können unterkellert werden. Tiefgaragen und die Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden sind nicht zulässig.
- 8.8 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken.
- 9.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 9.3 Gartenmauern oder lichtdichte Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt. Zu den benachbarten Wohnparzellen sind auch Einfriedungen in Form von Erdwällen unzulässig.
- 9.4 Als Bodenfreiheit aller Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 10 Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist als arten- und kräuterreiche Wiese (gebietseigenes Saatgut / Kräuteranteil mindestens 50 %) anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db.18-20

- 10.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)
Zum Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem 3,00 m breiten Streifen mindestens einreihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen.
Zusätzlich ist in dieser Fläche je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind jeweils ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Mindestpflanzgröße Strauch: vStr. 60 - 100; Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm/Stammbusch 3xv. m.Db.12-14
- 10.3 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 10.4 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind als Grünflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten.
- 10.5 Zur Ein- und Durchgrünung sind in den Baugebieten pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. Ordnung oder ein Obstbaum und drei heimische Sträucher innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen zu pflanzen. Der durch Planzeichen festgesetzte Baum (Baugrundstück 1) sowie die in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) zu pflanzenden Bäume sind hierauf anrechenbar.
- 10.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (Erstbezug) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind zeitnah nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist gemäß der Pflanzenliste (Hinweise durch Text) nachzupflanzen.
- 10.7 Bei den durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzen sind ausschließlich die in der Pflanzenliste (Hinweise durch Text Nr. 1) aufgeführten Arten zulässig.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Kompensation)

- 11.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von voraussichtlich 3.590 m² erforderlich und wird entsprechend festgesetzt. Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.
- 11.2 Der festgesetzte erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 3.590 m² wird zu einem Anteil von 1.035 m² gebietsintern innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 660 (Gmkg. Lauben) entlang des westlichen Randes des Geltungsbereiches als Obstbaumgürtel auf öffentlichem Grund und optisch sowie ökologisch wirksamer Teil der Ortsrandeingrünung erbracht.
- 11.3 Die Herstellung der gebietsinternen Ausgleichsfläche hat in jahreszeitlicher Abhängigkeit möglichst in unmittelbarem zeitlichen Anschluss an die tiefbaulichen Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch in der zweiten Vegetationsperiode nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 11.4 Der restliche Kompensationsbedarf wird gebietsextern auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1023/33 (Gesamtgröße: ca. 865 m²) und 1023/34 (Gesamtgröße: 1.700 m²) erbracht. Die durch Zuordnung festgesetzten Flächenbereiche sind der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen. Auf die entsprechende ausführlichere Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Beschreibung des naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes für die externe Ausgleichsfläche wird auf den entsprechenden Textteil der Begründung sowie Anlage 2 der Begründung verwiesen.

- 11.5 Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Kompensationsfläche auf Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 660 der Gemarkung Lauben:

Es ist eine zweireihig versetzte Obstbaumpflanzung aus Hochstämmen mit überwiegend Kernobstarten (Äpfel und Birnen) in einem Abstandsrastraster von jeweils mindestens 10 Metern anzulegen und der zugehörige Wiesenstreifen im Sinne einer produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahme zukünftig extensiv zu bewirtschaften; anfänglich ist innerhalb der ersten 5 Jahre nach Pflanzung zur Aushagerung noch mindestens dreimal, später dann zweimal pro Vegetationsperiode zu mähen. Hierbei ist das Mähgut jeweils zwingend zu entfernen und abzufahren, die Aufbringung von Dünge- sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- 11.6 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsflächen auf den Fl.-Nrn. 1023/33 und /34 der Gemarkung Frickenhausen:

Entwicklungsziel ist, dass sich auf der Fläche eine extensive artenreiche Feuchtwiese entwickelt. Im Norden ist entlang des Haselbaches der Gehölzbestand durch, wie in der Anlage 2 dargestellt, gebietsheimische Bäume und Sträucher zu ergänzen. Außerdem ist im Südwesten eine Eiche zu pflanzen. Der bestehende Schilfbestand im Osten und Westen der Fläche ist zu erhalten und zu pflegen. Die genaue Maßnahmenkonzeption ist der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.

§ 12 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 12.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 12.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser den entsprechenden gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen.
- 12.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenebenflächen, etc.) ist unzulässig.
- 12.4 Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen (bzw. des bereits bestehenden Flurweges) ist durch Straßeneinläufe zu sammeln, mittels Sedimentationsanlagen zu reinigen und durch Rigolen auf öffentlichem Grund zu versickern. Es ist ein Überlauf in das bestehende Regenwasserkanalnetz einzurichten.

§ 13 Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser zu sammeln und in den jeweiligen Retentionszisternen mit Filterkorb zu zuleiten. Jedes Baugrundstück ist mit einer Retentionszisterne auszustatten. Die gedrosselte Ableitung des Wassers aus den jeweiligen privaten Retentionszisternen hat in das öffentliche Rigolversickerungssystem zu erfolgen. Soweit möglich hat hier die vollständige Versickerung in den Untergrund stattzufinden. Die Wartung und Unterhalt der Anlagen auf Privatgrund obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 13.2 Soweit eine vollständige Versickerung nach Ziffer 13.1 z. B. aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, hat eine gedrosselte Ableitung des Wassers in das bestehende Regenwasserkanalsystem erfolgen.

§ 14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER)

Bäume 1. Ordnung (für die privaten Baugrundstücke)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 1. Ordnung (für die Straßenbäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides, auch Sorten „Allershausen“ und „Cleveland“
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata, auch Sorten „Greenspire“ und „Erecta“

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre auch Sorten z.B. Elsrijk
Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria (auch var. Edulis)
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere robuste heimische Obstsorten
z.B. Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, James Grieve oder Schöner aus Boskoop
Birnsorten: Köstliche von Cahrneux, Ulmer Butterbirne oder Nordhäuser Winterforellenbirne

Sträucher und Wildrosen

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Bei den Pflanzungen wird empfohlen autochthone Pflanzen (gebietseigenes Material) zu verwenden.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

2 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Bei sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen und vor allem ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

3 LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z.B. Pferdehaltung, Fahrsilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

4 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

5 BRANDSCHUTZ UND ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG, ZUFAHRTSMÖGLICHKEIT, RETTUNGSWEGE DER FEUERWEHR

Für eine ausreichende, den aktuellen technischen Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung ist zu sorgen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l / min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Es sind Überflurhydranten einzusetzen. Dabei sollte der Abstand der Hydranten (Überflur) nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m zwischen Gebäudeeingang und Hydranten liegen.

Bei der Planung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die entsprechende Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007) zu Grunde zu legen.

7 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

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.

8 BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Im Bebauungsplangebiet wird das von privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über Retentionszisternen gedrosselt in das öffentliche Rigolenversickerungssystem abgeleitet. Falls von Privatgrundstücken belastete Wässer kommen, wären von ihnen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen (bzw. des bereits bestehenden Flurweges) ist durch Straßeneinläufe zu sammeln, mittels Sedimentationsanlagen zu reinigen und durch Rigolen auf öffentlichem Grund zu versickern. Es besteht ein Überlauf in das bestehende Regenwasserkanalnetz.

Das Niederschlagswasser ist nach dem DWA-Merkblatt M 138 möglichst flächenhaft zu versickern.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung"

(NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Des Weiteren sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Abschließend wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung seitens öffentlicher oder privater Maßnahmenträger ebenfalls zu beachten sind.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

9 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

10 ABFALLVERMEIDUNG, ABFALLVERWERTUNG, ABFALLENTSORGUNG

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

11 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

§ 15 Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Lauben - Südwest".

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lauben hat in seiner Sitzung vom 28.05.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Lauben - Südwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 23.07.2020 vom 18.08.2020 bis 21.09.2020 im Rathaus Lauben vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 23.07.2020 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 23.07.2020) auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-lauben.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom _____.____.2020 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2020 vom xx.yy.2020 bis xx.yy.2020 im Rathaus Lauben öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom xx.yy.2020 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom xx.yy.2020) auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-lauben.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom _____.____.2020 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lauben hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2020 den Bebauungsplan „Lauben - Südwest“ in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom xx.yy.2020, redaktionell ergänzt am xx.yy.2020 als Satzung beschlossen.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 25) in der Fassung vom 23.07.2020 dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.yy.2020.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner