

## **S A T Z U N G**

der Gemeinde Lechbruck am See und der Gemeinde Prem am Lech  
für den Bebauungsplan Nr. 23 „Freizeitanlagen Oberer Lechsee“  
mit integriertem Grünordnungsplan vom 28.04.2009

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) in Verbindung mit §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I s. 133), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), Art 81 Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), erlässt die Gemeinde Lechbruck am See und die Gemeind Prem am Lech gemäß § 13 BauGB folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Freizeitanlagen Oberer Lechsee“ umfasst die Flurnummern 462/3, 462/5, 479/3, 496/6, 501/2, 501/3, 502/1, 502/3, 502/10, 1062, 1062/2, 1063, 1148/12, 1148/13, 1/3 (T), 380/65 (T), 380/67 (T), 380/72 (T), 380/92 (T), 502/2 (T) der Gemarkung Lechbruck und die Flurnummer 1187/9 (T) der Gemarkung Prem (T= Teilfläche). Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Freizeitanlagen Oberer Lechsee“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 28.04.2009. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 28.04.2009 beigefügt.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Freizeitanlagen Oberer Lechsee“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck am See, den 28.4.2009

Prem am Lech, den 03.06.2009

.....  
Helmut Angl, Erster Bürgermeister

.....  
Herbert Sieber, Erster Bürgermeister

# Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 23 „Freizeitanlagen Oberer Lechsee“

## A Rechtsgrundlagen

---

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

### 2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

### 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### 4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl S. 479)

### 6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2)

### 7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl S. 958)

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sondergebiet Erholung (SO Erholung, § 11 BauNVO).

### **2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

2.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen: Spielplatz  
Die Festsetzung gilt für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich.

2.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen: Segelclub und Bootsverleih  
Die Festsetzung gilt für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse,.

3.2 Ein Vollgeschoss wird als Obergrenze festgesetzt.

3.3 Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

### **4. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **5. Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Nebengebäude über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.

5.2 Nebengebäude bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5.3 Stellplätze dürfen nur innerhalb der als Sondergebiet oder als öffentliche Parkfläche ausgewiesenen Flächen hergestellt werden. Innerhalb des Sondergebietes sind die Stellplätze wassergebunden bzw. sickerfähig herzustellen.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsstrasse“ in befestigter Ausführung.

## 7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die Festsetzung gilt für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche

7.2 Zusätzlich zur Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ wird im zeichnerischen Teil ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ ausgewiesen.

7.3 Zur Eingrünung der im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind Pflanzungen durchzuführen.

7.4 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.3 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

### 7.4.1 Bäume

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität 3xv Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe 240 cm und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv mit 200-250 cm Höhe zu pflanzen.

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Silber-Weide (*Salix alba*)

Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Erle (*Alnus glutinosa*)

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Birke (*Betula pendula*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Lärche (*Larix decidua*)

Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)

Rot-Fichte (*Picea abies*)

Auf der Insel wird ausschließlich verwendet:

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)

Silber-Weide (*Salix alba*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Innerhalb des künftigen Parkgeländes kann zusätzlich Verwendung finden:

Trauer-Weide (*Salix alba* „Tristis“)

Eibe (*Taxus baccata*)

Weiß-Tanne (*Abies alba*)

#### 7.4.2 Sträucher

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität verpflanzter Strauch mit 60-100 cm Höhe zu verwenden.

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*)  
Diverse Weidenarten (*Salix spec.*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Wild-Birne (*Pyrus communis*)

Die Gehölze sind aus autochthoner Herkunft, Wuchsgebiet 9, zu beziehen.

- 7.5 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollt dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen

### 8. Grünordnung/Landschaftspflege/Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Es sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume gemäß der beige-fügten Artenliste zu verwenden.

- 8.2 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

- 8.3 In der Planzeichnung werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Hier wird folgendes festgesetzt:

#### 8.3.1 Maßnahmen zur Pflege:

Fläche 1:

Erhalt des Magerrasen- bzw. Streuwiesencharakters. Mahd der Streuwiesenanteile 1x jährlich ab 1. September. Mahd der Magerrasenanteile mehrmals jährlich. Keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Fläche 2:

Erhalt der Röhrlichtzone. Entbuschung alle zwei bis fünf Jahre.

Fläche 3

Auflichtung der bestehenden Ufergehölze durch Schaffung einzelner Ausblicke, bei gleichzeitigem Erhalt geschlossener Bereiche. Belassen größerer Einzelbäume zur Gliederung der Landschaft.

Fläche 4:  
freie Sukzession der bestehenden Hochstaudenflur/Schilffläche. keine Pflegemaßnahmen. Entwicklung zum geschlossenen Gehölzbestand als Abschirmung zur vorgelegerten Insel.

Fläche 5:  
Mahd der Hochstaudenflur 1 mal jährlich, Entwicklung zur Feuchtwiese, keine Düngung.

### 8.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich:

Fläche 6:  
Umstellung auf Extensivbeweidung, Aufstellung eines Beweidungskonzepts: der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Beweidungsextensivierung im Rahmen eines Beweidungskonzepts auf den Grundstücken 497/3, 501/2, 501/3, 502/1, 723, 1148/12.

## 9. Regenwasser

Aus den Dächern resultierendes Regenwasser ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht zu versickern.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

---

### 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung muss mindestens 15 ° und darf maximal 21 ° betragen.
- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.
- 1.3 Freistehende Nebengebäude oder Pavillons können frei gestaltet werden.
- 1.4 Als Dacheindeckung ist eine naturrote Ziegeldeckung oder eine graufarbene Stehfalzblechdeckung zugelassen. Begrünte Dächer sind zulässig

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, dies ist in entsprechenden Schnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO.
- 2.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

### 3. Abstandsflächen

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.

## **D Hinweise**

---

### **1. Bodendenkmalpflege**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8, des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 85672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/8157 e0) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet, Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

### **2 Versorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

### **3 Hochwasserschutz**

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen und Gebäuden ist darauf zu achten, dass keine Schäden durch Hochwasser entstehen und keine Gegenstände abgetrieben werden können.

## **E    Verfahrensablauf**

---

	<b>Gemeinde Lechbruck</b>	<b>Gemeinde Prem</b>
<b>Verfahrensschritte nach BauGB</b>		
Aufstellungsbeschluss	29.07.2008	19.08.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach §2 Abs. 1	17.09.2008	17.09.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	23.09.2008	23.09.2008
Vorstellung des Vorentwurfes	11.11.2008	19.11.2008
Frühzeitige Behördenbeteiligung – „Scoping“ § 4 Abs. 1	22.12.2008 bis 31.01.2009	
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	22.12.2008 bis 31.01.2009	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	28.04.2009	03.06.2009
Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2	____.____.____	____.____.____
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	____.____.____ bis ____.____.____	
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	____.____.____ bis ____.____.____	
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	____.____.____	____.____.____
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	____.____.____	____.____.____
Mitteilung des Ergebnisses an die Bürger § 3 Abs. 2	____.____.____	____.____.____
Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss	____.____.____	____.____.____
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	____.____.____	____.____.____
Bekanntmachung BPl § 10 Abs. 3	____.____.____	____.____.____