Gemeinde Lechbruck am See

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“, 1. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Entwurf

i. d. F. vom 17.12.2019

Auftraggeber Gemeinde Lechbruck am See Flößerstraße 1 86983 Lechbruck am See	Tel.: Fax: E-Mail:	08862.9878.0 08862.9878.20 rathaus@lechbruck.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: Fax: E-Mail:	08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See für den Bebauungsplan „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lechbruck am See folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt recht zentral im Ort Lechbruck am See, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“. Es liegt östlich des Gruberbachs und nördlich der Straße Grubweidach.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1318/3, 1318/43 und 1318/44, alle Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1600 m² auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 17.12.2019. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 17.12.2019 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2. Unter Hinweis auf § 1 Abs 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

3.3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

3.4. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird § 22 BauGB festgesetzt, wonach die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG –) von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

3.5. Die Anzahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Hausgruppeneinheit entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB begrenzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind auch unter der Tabelle in § 8 Abs. 8.1 dieser Satzung enthalten.

4.2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.

4.3. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

5.1. Im Bebauungsplangebiet gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

5.2. Es sind Hausgruppen zulässig.

5.3. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Stellplätze können auch innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Planzeichen 15.3) errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)**:**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Planzeichen 15.3) errichtet werden.

6.2. Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

6.3. Garagen im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

6.4. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.

6.5. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Es müssen pro Hausgruppeneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

6.6. Stellplätze und deren Zufahrten sollten möglichst nicht versiegelt werden.

§ 7 Grünordnung

7.1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die Standort der zu pflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Vom Pflanzstandort kann aber bis zu 3 m abgewichen werden.

7.3. Die Baum- und Strauchgruppenpflanzungen entlang des Ufers des Gruberbachs sind zu ergänzen durch Neupflanzung.

7.4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01.05. des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

7.5. Es sind private Grünflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

7.6. Im Osten des Plangebietes liegt eine öffentliche Grünfläche, auf der zu pflanzende Bäume festgesetzt sind.

7.7. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “*“) ist zu beachten.

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Tilia cordata*	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Alnus glutinosa*	Rot-/ Schwarzerle
Alnus incana*	Grau-Erle
Quercus robur*	Eiche

Obstbäume		Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Äpfel	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	James Grieve	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	Corylus avellana	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
Zwetschge	Wangenheims Früh	Prunus padus	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.8. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1. Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	H, o	6,40 m	9,30 m	SD	20° - 40°	II

Definition

H = Hausgruppen
g= geschlossene Bauweise
SD = Satteldach
Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB ist auf 728,63 m ü NN festgesetzt.
Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB ist auf 728,63 m ü NN festgesetzt.
II = maximal zwei Geschosse

8.2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Der Dachüberstand muss an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,50 m betragen.

8.3. Farben für die Dachdeckung:
Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachziegeln in Naturziegel roter Farbe zu erfolgen.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.4. Fassaden:
Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.

8.5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.6. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

8.7. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 Prozent länger als die Giebelseite geplant werden.

8.8. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,00 m nicht überschreiten. Es gilt Bestandsschutz.

8.9. Eck-Erker oder Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig.

8.10. Schräge Dachanschnitte sind nicht zulässig.

8.11. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze – dies gilt auch für Grenzgaragen – müssen einheitlich gestaltet sein (gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.)

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Zäune müssen vor dem Pfosten durchlaufen.

9.2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in 9.1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen höchstens 0,90 m über dem fertigen Gelände hoch sein.

9.3. Tore und Türen bei Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.

9.4. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

9.5. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.6. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

9.7. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

9.8. Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen

10.1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

10.2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2. Oberflächenwasser

Der Anteil der versiegelten Fläche ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Daher gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.

Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).

Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Schacht aufgefangen bzw. über einen Verteilerschacht und daran angeschlossen Rigolen breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Erst der daran anschließende Überlauf kann an den Regenwasserkanal der Gemeinde angeschlossen werden.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die in der Begründung Ziffer 7.4 beschriebenen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Hang- und Drainagenwasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

11.3. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.4. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

11.5. Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken 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 Ostallgäu zu überlassen.

11.6. Versorgungsleitungen

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

Um ausreichend Baumbepflanzung entlang der Straßen 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.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.12.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck am See, den

_____
Helmut Angl, Erster Bürgermeister

Anlagen:
- Anlage 1: Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt recht zentral im Ort Lechbruck am See, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“. Es liegt östlich des Gruberbachs und nördlich der Straße Grubweidach.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1318/3, 1318/43 und 1318/44, alle Gemarkung Lechbruck.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1600 m² auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Lechbruck am See hat sich entschieden, den bestehenden Bebauungsplan „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“ in einem Teilbereich zu ändern. Dort soll die Voraussetzung für verdichtetes Bauen geschaffen werden. Im Plangebiet sollen fünf Häuser als Hausgruppe entstehen. Das Areal ist geprägt von der angrenzenden Wohnbebauung, dem im Westen des Plangebietes verlaufenden Gruberbach sowie der nordöstlich liegenden Kirche Mariä Heimsuchung. Durch die gegenständliche Planung soll im Ortskern als Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden. Im bisher gültigen Bebauungsplan war dort eine Zimmerei vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Lechbruck am See gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 und RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 ist die Gemeinde ein Kleinzentrum.

Südwestlich des Plangebietes liegt gemäß Regionalplan Allgäu das Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 46 „Gruberbach“ und das Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVB 65 „Gruberbach“ (RP 16 B I 3.3.1 (Z) sowie RP 16 B I 3.2.5 i. V. m. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung), außerdem ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Diese Gebiete liegen jedoch alle in deutlichem Abstand zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht zu erwarten.

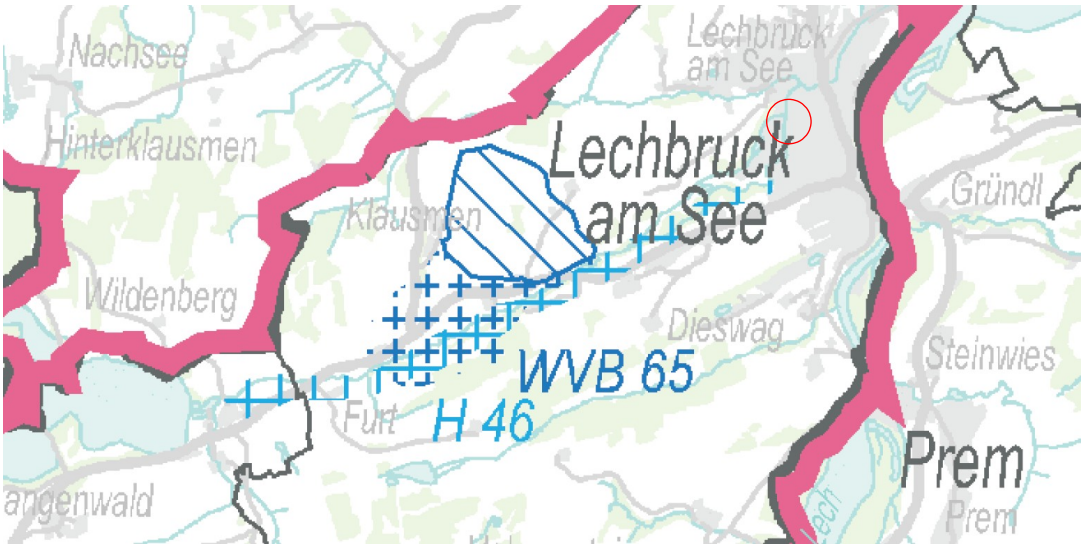


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, mit Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB 65, Vorranggebiet Hochwasser H 46 und festgesetztem Wasserschutzgebiet, alle in deutlichem Abstand zum Plangebiet (roter Kreis)

Westlich des Plangebietes liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft). Dies liegt jedoch gemäß genannter Karte deutlich entfernt vom gegenständlichen Plangebiet. Von einer Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht auszugehen.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.2. (Z) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3.2. (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.2 (G) Zas zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:
a) Grundzentren,
b) Mittelzentren,
c) Oberzentren,
d) Regionalzentren und
e) Metropolen

(Z) Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt.

2.1.3 (G) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.5 (Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.1.6 (Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

(G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
  a) allgemeiner ländlicher Raum und
  b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

5. Wirtschaft

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.2.1 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

7.2.5. (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

3.1.2. Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

A II 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

A II 2.3 (Z) Als zentrale Orte der untersten Stufe (Kleinzentren) werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:

Landkreis Ostallgäu:
- Lechbruck am See

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.3.2.7 (Z) Flussbegleitende Auwälder insbesondere an Iller und Wertach sollen hinsichtlich ihres Umfanges und ihrer naturnahen Zusammensetzung erhalten und weiterentwickelt werden.

B I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.

B I 3.1 (G) Es ist anzustreben, die Möglichkeiten zur Verbesserung des übergebietlichen Wasserhaushalts im Niederschlagsbereich von Iller, Lech und Wertach offen zu halten.

B I 3.3 (Z) Der Hochwasserschutz ist in der ganzen Region zu verbessern; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.

B I 4.1 (G) Der Sohleeintiefung in alpinen Fließgewässern, wie Iller, Lech und Wertach ist möglichst entgegenzuwirken.

(G) Es ist anzustreben, die natürliche Eigenentwicklung der Gewässer – vor allem durch Gewässerbettverlegungen und Gewässerbettaufweitungen – zu fördern.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lechbruck am See verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gemäß diesen Bestimmungen soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan zeigt außerdem für das Plangebiet ein Gebiet, das erfahrungsgemäß überschwemmt wird.

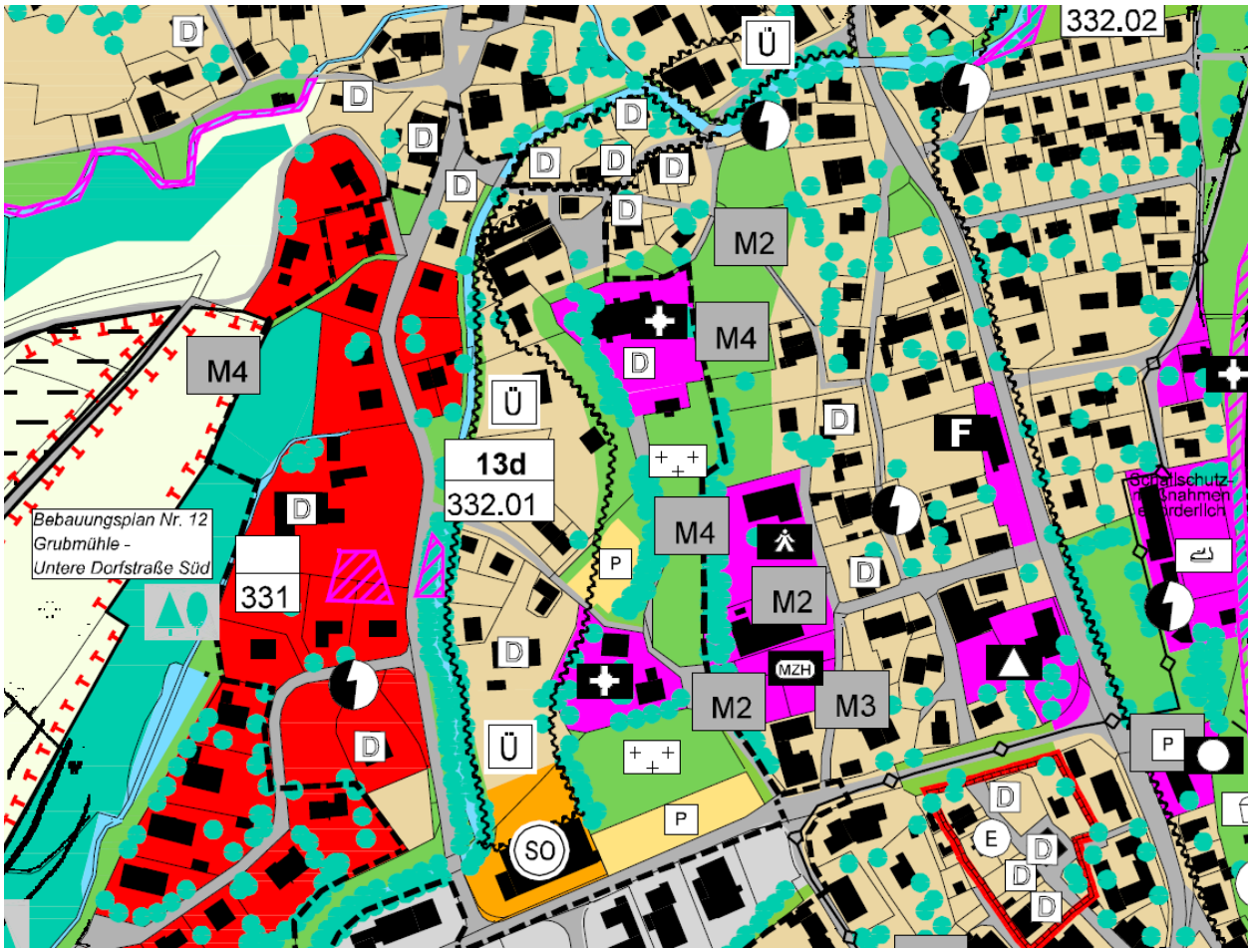


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lechbruck am See, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1. Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit bis auf einen Stadel unbebaut.

4.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist relativ eben auf einer Höhe von ca. 728 m ü NN bis ca. 729 m ü NN. Es ist geprägt von der vorhandenen Bebauung, dem genannten Stadel. Der Rest des Plangebietes ist derzeit als Lagerfläche genutzt und teilweise versiegelt. Im Westen des Plangebietes verläuft der Gruberbach sowie ein Fußweg. Entlang des Baches befinden sich einige Bäume und Sträucher.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

Der Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern sind keine Angaben zu Zustandsstufe der Böden und Wasserverhältnissen im Plangebiet zu entnehmen.

Grundwasserverhältnisse:

Es liegen keine Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen vor.

4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Eine bisher mehr oder weniger brachliegende Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für die neuen Bauplätze wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

Es wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau von fünf Wohngebäude geschaffen, um den innerörtlichen Bedarf an Bauplätzen zu decken.

Durch diese Festsetzungen soll eine geordnete Entwicklung und Nachverdichtung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, vor allem im Westen und Osten des Plangebietes, wird der Nähe zum dort verlaufenden Gruberbach und der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

Auch die Einfügung ins Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen, dafür werden keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

4.4. Denkmalschutz

Es finden sich in der Nähe des Plangebietes einige Bau- und Bodendenkmäler, darunter die katholische Pfarrkirche Mariä Heimsuchung mit naheliegender Aussegnungshalle (Baudenkmal-Nr. 1010121, Aktennummer D-7-77-147-1), die Grubmühle, ein Flachdachhaus aus dem 18. Jahrhundert (Baudenkmal-Nr. 1010156, Aktennummer D-7-77-147-36) sowie die Straße der römischen Kaiserzeit Via Claudia (Bodendenkmal-Nr. 524321, Aktennummer D-7-8230-0028). Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1. Erschließung

5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die auch durch das Plangebiet verlaufende Straße Grubweidach erschlossen. Diese ist im Süden über den Kirchweg mit der Bahnhofstraße verbunden und trifft im Westen, jenseits des Gruberbaches, auf die Untere Dorfstraße. Über beide Straße besteht Anschluss an die Kreisstraße OAL 8 und über diese an das regionale Verkehrsnetz. Im ca. 4,5 km östlich von Lechbruck liegenden Steingaden besteht mit der Bundesstraße B 17 der nächstgelegene Anschluss an das überregionale Straßennetz.

5.1.2. Kanal – Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit roten Tönen vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich nach umliegenden Gebäuden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgelegt. Die Höhen der OK FFB hat sich am Niveau der an die Gebäude angrenzenden Planstraße zu orientieren.

In der Satzung unter § 8 Ziffer 8.1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

6. Grünordnung

6.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist zu einem kleinen Teil im Bestand bebaut, ansonsten als Lagerfläche genutzt. Im Westen des Plangebietes findet sich der Gruberbach und ein Fußweg. Entlang des Baches finden sich Bäume und Sträucher.

6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. So soll die Eingrünung entlang des Gruberbaches weiter erhalten und durch Anpflanzungen von Bäumen ergänzt werden. Außerdem wird die Straße im Osten des Plangebietes eingegrünt und erhält durch die zu pflanzenden Bäume einen alleeartigen Charakter. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

6.3. Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

6.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Grubmühle – Untere Dorfstraße Süd“, 1. Änderung wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Nordöstlich des Plangebietes liegt die Kirche Mariä Heimsuchung, südlich eine Gastwirtschaft. Beide haben zum Geltungsbereich etwa 60 m Entfernung. Beide Gebäude sind durch weitere Wohnhäuser vom Plangebiet abgeschirmt, so dass auch von diesen Gebäuden keine Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten ist.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 03.08.1988 zur Anwendung empfohlen.

7.1. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. In der Gemeinde Lechbruck am See steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.2. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

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.

7.3. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

7.4. Regenwassersammelanlagen (RWNA)

Zur Anreicherung des Grundwassers bzw. zur Schonung des kostbaren Trinkwassers wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln. Dies kann in verschiedener Art und Weise vorgenommen werden. Grundsätzlich soll das über die Dachflächen anfallende Regenwasser dem Grundwasser unmittelbar auf dem jeweiligen Grundstück zugeführt werden.
Dies kann beispielsweise über einen Verteilerschacht und daran angeschlossenen Rigolen (Kiesbett) breitflächig über das unbebaute Grundstück verteilt erfolgen.

Daneben kann das Regenwasser auch aufgefangen werden und als Brauchwasser zur Verfügung stehen. Dabei wird die Benutzung des Regenwassers für Waschmaschinen aus seuchenhygienischen Gründen strikt abgelehnt. Bei den heute üblichen Schonwaschgängen (z. B. 40° C) können eingeführte Verkeimungen nicht abgetötet werden.

Bei den Einbau einer Regenwassernutzungsanlage im Haushalt für eine WC-Spülung sind folgende Punkte zu beachten.

a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme – soweit sie nicht erdverlegt sind – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA Trinkwasser muss über einen freien Auslauf, bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, dass es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasser-Installation – ist zu beachten.

c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.

d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung – in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“, anzubringen.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

8.2. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Es sind keine Hinweise auf Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte im Plangebiet bekannt.

8.3. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Westlich des Plangebietes fließt der Gruberbach vorbei. Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Lechbruck am See liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das erfahrungsgemäß überschwemmt wird.

8.4. Stromversorgung / Telekommunikation

Die LEW und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

8.5. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren, Gemeinde Lechbruck am See,

_____ _____

Thomas Haag, Stadtplaner Helmut Angl, Erster Bürgermeister

Anlage 1

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannshaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

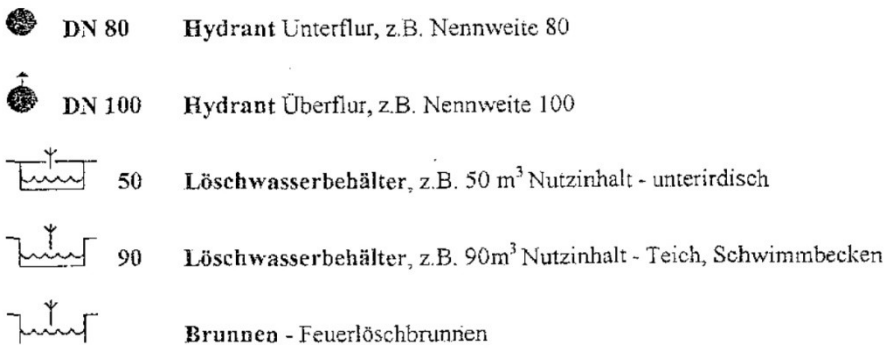
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:



Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.