

## **Satzung der Gemeinde Lengenwang für den Bebauungsplan „Ried Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Aufgrund**

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lengenwang folgende Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 1752 und 1757/2 der Gemarkung Lengenwang mit einer Größe von ca. 0,7 ha. Eine Ausgleichsfläche von 280 m² ist Teil dieses Geltungsbereiches. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem dort festgesetzten Geltungsbereich. Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand des Lengenwanger Gemeindeteiles Ried.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenvorordnung, jeweils in der Fassung vom 07.09.2016. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 07.09.2016 beigelegt. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

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

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD-1 und MD-2, § 5 BauNVO) festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in beiden Gebieten für unzulässig erklärt.
3. Im Teilgebiet MD-2 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 3 sonstigen Wohngebäude als ausnahmsweise zulässig erklärt.

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

1. Im Gebiet MD-1 haben sich Bauvorhaben nach den Maßgaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 u. § 35 BauGB zu richten (einfacher Bebauungsplan).
2. Für das Gebiet MD-2 ist das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).

### **§ 5 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Grundstücksgröße**

1. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
2. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

3. Baugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein, bei Doppelhäusern mindestens 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

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

1. Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 7 bis 9 BayBO mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grenze zu errichten. Sie gelten als Grenzgarage. Soweit Grenzgaragen entlang einer gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten, mindestens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m einzuhalten = Stellplatztiefe.
3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m<sup>3</sup> und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.
5. Freiflächensolaranlagen (Photovoltaik- und Kollektoranlagen) sind außerhalb des Gebäudes innerhalb des Grundstücks – auch wenn sie nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind – nicht zulässig.

#### **§ 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme (Bezug) zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben. Dem Bauantragsverfahren sind ein Pflanz- und Pflegeplan der Ausgleichsfläche beizufügen.
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 3.1. Gestaltungsmaßnahmen

Gemäß Planteil sind folgende Großgehölze fachgerecht zu pflanzen:

Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm;

1 Stk Birne "Clapps Liebling", 1 Stk Birne "Gellerts Butterbirne", 1 Stk Apfel "James Grieve"

Nach der Entwicklungspflege der Wiesenbereiche (s.u.) sind die Bereiche unter Beachtung des Baumbestandes zu striegeln, um offene Bodenanteile zu schaffen. Dann ist nachzusäen mit 2 g/m<sup>2</sup> Nachsaatmischung für Glatthaferwiesen (100% Blumen/ Kräuter, kein Gräseranteil) aus Produktionsraum 8 (z.B. Rieger-Hofmann GmbH Mischung 02).

##### **3.2. Pflegemaßnahmen**

Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Chemischer Pflanzenschutz ist zu unterlassen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Auf den Wiesenbereichen ist Düngung und chemischer Pflanzenschutz zu unterlassen, die Bereiche erhalten als Entwicklungspflege für 5 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung. Im letzten Jahr erfolgt nur der Frühjahrsschnitt, dieser aber besonders tief. Anschließend erfolgt die Nachsaat (s.o.). Danach ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni und Ende August. Das Mähgut ist mindestens 1 Tag vor Ort zu belassen und dann abzutransportieren.

Die Nachsaat nach der Entwicklungspflege (s.o.) ist für eine Vegetationsperiode bei Bedarf zu wässern, je Wässergang mind. 10 l/ m<sup>2</sup>.

Alle 5 Jahre ist das gesamte Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

4. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn     |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche* |
| Betula pendula   | - Birke*        |
| Carpinus betulus | - Hainbuche *   |

**Obstbäume**

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>Äpfel</b>     | Berner Rosenapfel    |
|                  | Klarapfel            |
|                  | James Grieve         |
|                  | Glockenapfel         |
| <b>Birnen:</b>   | Clapps Liebling      |
|                  | Gellerts Butterbirne |
| <b>Kirsche:</b>  | Hedelfinger          |
| <b>Zwetschge</b> | Wangenheims Früh     |

**Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Corylus            | Haselnuss           |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| 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 gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

5. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
6. Für die Ausgleichsregelung wird das Regelverfahren nach dem Bayerischen Leitfaden angewendet, siehe Begründung und Umweltbericht.

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

1. Für die Hauptgebäude werden folgende Bestimmungen getroffen:

| Gebiet | Geschosszahl                               | Dachneigung | Wandhöhe | Firsthöhe |
|--------|--------------------------------------------|-------------|----------|-----------|
| MD-1   | nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 u. § 35 BauGB |             |          |           |
| MD-2   | II                                         | 15° bis 38° | 6,50 m   | 8,50 m    |

**Erklärungen:**

FH = Firsthöhe; zur Definition siehe WH bis Oberkante First.

II = maximal zwei Vollgeschosse,

WH: Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OKRF EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe gilt bis zur OK First. Die OKFFB EG darf maximal 0,30 m über der Hinterkante Straße liegen.

Bei Nebengebäuden / Garagen wird kein Kniestock zugelassen, das heißt, der Dachstuhl ist unmittelbar auf das Gebäude aufzusetzen. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt gemäß Art. 6, Abs. 9 BayBO 3,00 m. Im Übrigen gilt für die Traufhöhe maximal 3 m. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen beträgt gemäß Art. 6, Abs. 9 BayBO 3,00 m. Im Übrigen gilt für die Traufhöhe maximal 3 m.

2. Gebäude sind in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel (mit einer maximalen Abweichung von +/- 20°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Diese Ausrichtung kann auch um 90° gedreht werden.
- Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäude-richtung abweichen. Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 24° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten: Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00

- m. Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppgauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3 m, von der Firstlinie mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
  4. Die Dacheindeckung hat mit naturrotem, braunen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegelmateriale zu erfolgen. Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen. Es sind keine Dachaufständerungen für Solar- und Kollektoranlagen zulässig.
  5. Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m.
  6. Außenfassaden:  
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.
  7. 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. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.
  9. Unzulässig sind bauliche Anlagen für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen zur Mobilfunknutzung) einschließlich der Masten.
  10. Weiße Wanne:  
Aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentritten und dergleichen Öffnungen zu beachten.

### **§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

1. Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.  
Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.  
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
  - optisch zu gliedern und
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
  - dauerhaft zu begrünen.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist als wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. 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 rasenverfügt Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
4. 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.

5. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

### **§ 10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig und sind in der Höhe auf maximal Unterkante Traufe zu begrenzen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

### **§ 11 Teilungsgenehmigung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung durch die Gemeinde Lengenwang unterliegt.

### **§ 12 Hinweise und Empfehlungen**

#### 1. Immissionen:

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.

#### 2. Denkmalschutz:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

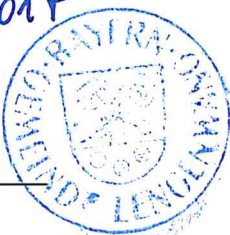
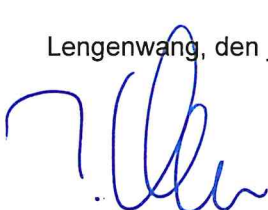
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt 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.

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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Lengenwang, den 1.3.2017



Keller, Erster Bürgermeister