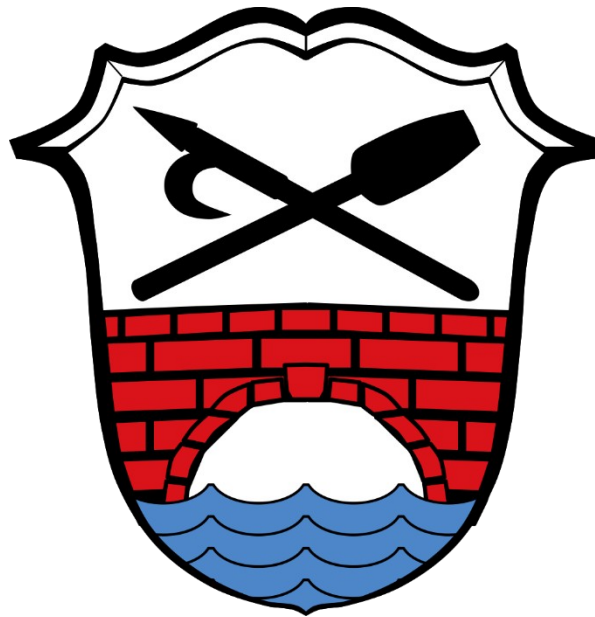


Gemeinde Lechbruck
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 4 „Lechwiesenstraße, 5. Änderung“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf

in der Fassung vom 05.04.2022

Inhalt

- Satzung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Lechbruck am See für den Bebauungsplan Nr. 4 „Lechwiesenstraße, 5. Änderung“, mit integrierter Grünordnung

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet der 5. Änderung liegt am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Lechwiesenstraße“, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung. Es liegt nördlich der Lechwiesenstraße das Grundstück der bestehenden Hausnummer 3 mit der Fl. Nr. 5, Gemarkung Lechbruck am See. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.330 m² auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften in der Fassung vom 05.04.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan

- 3.1 Der Bebauungsplan Nr. 4 „Lechwiesenstraße“ mit 3. Änderung wird im räumlichen Geltungsbereich gemäß der gegenständlichen Planzeichnung geändert.
- 3.2 An den textlichen Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes ändert sich nichts.
- 3.3 Der zugrundeliegende Bebauungsplan bleibt im Übrigen bestehen.

§ 4 Hinweise zu Bodendenkmalen

- 4.1 Via Claudia Augusta:
Es besteht nach Art. 7 BayDSchG eine Erlaubnispflicht zur Durchführung von Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich. Dies ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.
- 4.2 Sonstige Bodendenkmale
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

§ 5 Inkrafttreten


Der Bebauungsplan Nr. 4 „Lechwiesenstraße, 5. Änderung“, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.04.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck am See, den


Werner Moll, erster Bürgermeister



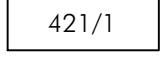
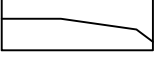
2.1.4 Sonstige Festsetzungen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Lechwiesenstraße" mit Änderungen

 Vorhandene Gebäude


 Vorhandene Flurstücksnummern  Vorhandene Flurstücksgrenzen

 Bodendenkmal (via claudia augusta)


2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

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

 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Geschossflächenzahl; hier 0,45


0,25 Grundflächenzahl; hier 0,25

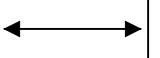
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier zwei

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

 Stellung der baulichen Anlage; hier festgesetzte Hauptfirstrichtung

Gemeinde Lechbruck

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 4

"Lechwiesenstraße 5. Änderung"

abtplan büro für kommunale entwicklung

Inhab. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Tel 08341.99727.0
Fax 08341.99727.20
info@abtplan.de

Entwurf

i.d.F. vom 05.04.2022

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss, Beratung des Entwurfs mit Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung am 05.04.2022.
2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am __.__.2022.
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis zum __.__.2022.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom __.__.2022 und Termin zum __.__.2022.
3. Abwägung und Satzungsbeschluss __.__.2022.
4. Ausgefertigt am

Gemeinde Lechbruck am See, den

Werner Moll, Erster Bürgermeister

Siegel

5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Gemeinde Lechbruck am See, den

Werner Moll, Erster Bürgermeister

Siegel

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Lechwiesenstraße 3 (Fl. Nr. 5, Gemarkung Lechbruck am See) mit ca. 1.330 m². Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Es gilt die Bebauungsplanzeichnung.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Lechbruck hat sich entschlossen, für das Grundstück eine nachverdichtende Bebauung zuzulassen und zu diesem Zweck eine neue Baugrenze ergänzt und die vorhandene Baugrenze dafür eingekürzt. Diese Anpassung beeinträchtigt die städtebauliche Ordnung nicht negativ und ist als ökologisch sinnvoll anzusehen. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

3. Hinweise

Das Grundstück ist erschlossen. Das Bestandsnetz ist zu erweitern. Hierzu ist seitens des Bauherren mit den Betreibergesellschaften Kontakt (LEW, Telekom, Vodafone, etc.) aufzunehmen.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Mit Bodenaushub ist sorgsam umzugehen und ein autochthoner Wiedereinbau ist anzustreben.

Es wird empfohlen, auf geeigneten Dächern Solarenergieanlagen einzurichten und zur Brauchwassernutzung das anfallende Regenwasser in einer Zisterne aufzufangen. Eine gedrosselte Einleitung in den gemeindlichen Kanal kann in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.

Die Bewältigung von wild abfließendes Wasser ist vom Bauherren eigenständig vorzunehmen. Bei den nachfolgenden Planungsebenen sind die gültigen Rechtsnormen einzuhalten und der gängige Stand der Technik anzuwenden.

3.1 Bodendenkmale

Im Bereich wurde in der Vergangenheit mehrfach in den Boden eingegriffen und es wird davon ausgegangen, dass an der gegebenen Stelle kein Bodendenkmal aufgeschlossen wird. Grundsätzlich bleibt jedoch die Erlaubnispflicht bestehen und auch die Meldepflichten für Funde bestehen unvermindert:

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.“

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Lechbruck am See,

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Werner Moll, Erster Bürgermeister