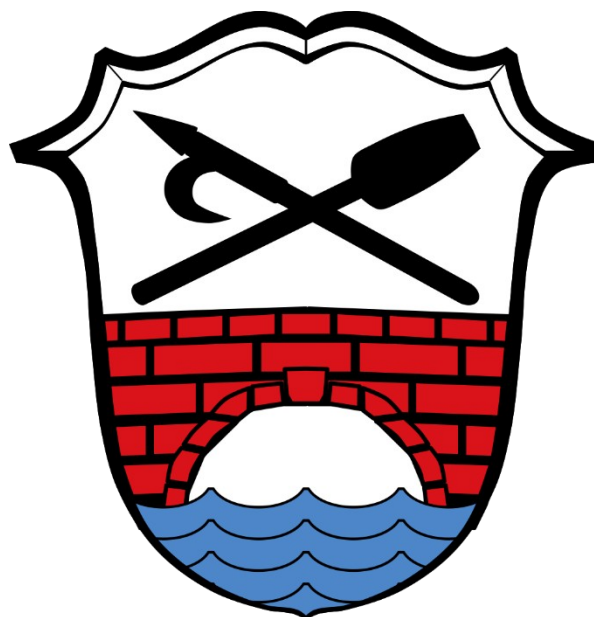


Gemeinde Lechbruck am See
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 18 „Rottach“, 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Entwurf

in der Fassung vom 17.05.2022

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000
- 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. 18 „Rottach“, 2. 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),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Lechbruck, innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Rottach“. Es liegt nördlich und östlich der Straße Rottach. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1147 und 1163/1 (TF, Straße Rottach), Gemarkung Lechbruck am See.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,13 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften in der Fassung vom 17.05.2022. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 17.05.2022, beigefügt.

§ 3 Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan

- 3.1 Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 „Rottach“ und seiner 1. Änderung die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Änderung.
- 3.2 Darüber hinaus ändern sich im Textteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Rottach“ die nachfolgenden textliche Festsetzungen:
- Der Punkt 4.4 Kniestöcke wird ersetzt durch folgende Formulierung:
„Kniestöcke (gemessen an der Innenwand von OK Fertigboden bis UK Sparren) sind als Höchstmaß bei 2 Vollgeschossen bis zu 0,40 m zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie wird gemessen von der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Fertigfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m höher als die Fahr- bahnoberkante liegen, gemessen ab Gebäudemitte und Fahrbahnrand.
Damit wird dem Geländegefälle einiger Parzellen Rechnung getragen. (Die maximale Kniestockhöhe gilt uneingeschränkt)
Garagen dürfen keine Kniestöcke haben (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BauBO).“
- 3.3 Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Rottach“ bleiben bestehen.
- 3.4 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Rottach“ hat keine Auswirkung auf die gegenständliche 2. Änderung, da der Geltungsbereich der 1. Änderung den der 2. nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Rottach“, 2. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.05.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lechbruck am See, den

Werner Moll, erster Bürgermeister



Abbildung 2: Geplante neue Bebauung, Blick von Westen, unmaßstäblich

Der südliche Teil des geplanten Neubaus liegt zwar weitestgehend innerhalb der ursprünglich festgesetzten Baugrenze, zu sehen in untenstehender Abbildung 4. Die Garage mit Wohnräumen im Obergeschoss liegt jedoch nördlich und damit außerhalb der damals festgesetzten Baugrenze. Um dieses Vorhaben zu realisieren, wird in gegenständlicher 2. Änderung die Baugrenze nach Norden erweitert, siehe untenstehende Abbildung 3.



Abbildung 4: Ausschnitt der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 18 "Rottach", unmaßstäblich



Abbildung 3: Ausschnitt der Planzeichnung der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Rottach", unmaßstäblich

Weitere Änderungen betreffen die Definition der Wandhöhe in Punkt 4.4 der ursprünglichen Satzung. Diese Festsetzung wird dahingehend präzisiert, dass die Wandhöhe gemessen wird von der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Auch wird für die Parzelle im Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung noch einmal die Höhe des Fertigfußbodens definiert, analog zur Definition in Punkt 3.5 der ursprünglichen Satzung.

Dort heißt es:

„3.5 FOK:

Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV); Sie darf für die Parzellen Nr. 1 und Nr. 2 maximal 0,30 m höher als die Fahrhahnoberkante liegen, gemessen ab Gebäudemitte und Fahrhahnrant.

Sie muß für die Parzellen Nr. 3 und Nr. 4 mindestens 1,50 m unterhalb der Abschlussdammkronen von 738 m ü. NN liegen, gemessen ab Gebäudemitte.“

Um klarzustellen, welche Regelung nun für die gegenständliche Parzelle gilt, werden in der aktuellen Änderung diese Festsetzungen noch einmal konkret aufgeführt.

4. Verkehrstechnische Erschließung

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Straße am Westrand des Geltungsbereiches bleiben bestehen. Der ursprünglich festgesetzte Feldweg mit 3,5 m Breite mit begleitendem Grün bleibt auch in der gegenständlichen Planung als Festsetzung erhalten. Im Bereich der geplanten Garage darf der Grünstreifen für eine Zufahrt unterbrochen werden, vgl. Planzeichnung und Planzeichenerklärung. Das geringe zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die gegenständliche Änderung wird als unkritisch angesehen.

5. Technische Erschließung

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom werden am Verfahren beteiligt.

6. Altlasten / Schutzgut Boden

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten 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.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Gemeinde Lechbruck am See,

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Werner Moll, Erster Bürgermeister

(Anlagen:)