







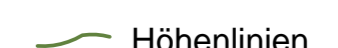
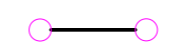
# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Dillishausen Nord-West



## Festsetzungen

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Baugrenzen
-  Ortsrandeingrünung mit ökologischer Ausgleichsfunktion
-  Feldgehölzhecke drei- bis vierreihig
-  Bäume zu pflanzen
- II** max. zwei Vollgeschosse
- FH** max. 9,0 m max. Firsthöhe, gemessen von OK Rohfußboden Erdgeschoss bis Außenkante Dachfirst
- SD** für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig
- DN 20-40°** zulässige Dachneigung für Hauptgebäude

## Hinweise

-  Vorgeschlagene Gebäudestellung
-  Höhenlinien
- 405** Flurnummer
-  Grundstücksgrenzen

## Verfahrenshinweise

a) Der Gemeinderat Lamerdingen hat in der Sitzung vom 12.04.2011 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

b) Die Behörden wurden in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

c) Der Gemeinderat Lamerdingen hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beschlossen.

Lamerdingen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Schulze, Erster Bürgermeister

d) Die Satzung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Lamerdingen, \_\_\_\_\_



# Gemeinde Lamerdingen Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Lamerdingen erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. 1008, S 400) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) folgende

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Dillishausen Nord-West**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Dillishausen (Gemeinde Lamerdingen) werden gemäß der Darstellung im Lageplan festgelegt und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 404, 405 und 410 der Gemarkung Dillishausen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in § 1 festgelegten und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Festsetzungen**

Im übrigen gelten folgende Festsetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

- (1) Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) zulässig. Nebengebäude (keine Garagen) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, dürfen aber nicht im Bereich des zur Ortsrandeingrünung und zum ökologischen Ausgleich dienenden privaten Grünstreifens errichtet werden.
- (2) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- (3) Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Außenkante Dachfirst. Die OK Rohfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 608,30 m NHN (Normalhöhennull).
- (4) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20-40°. Für Nebengebäude und Garagen sind neben Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 15°-40° auch flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 20° zulässig. Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebengebäuden, darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Für die Dacheindeckung sind Materialien in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

#### **§ 4 Ökologischer Ausgleich/Ortsrandeingrünung**

- (1) Entlang der West- und Nordseite des Geltungsbereiches der Satzung wird ein privater Grünstreifen mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Der Grünstreifen mit einer Fläche von insgesamt 755 m<sup>2</sup> ist mit einer drei- bis vierreihigen Feldgehölzhecke - in Gruppen gepflanzt – herzustellen. Alle 20 m ist zusätzlich ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus der in der Begründung beschriebenen Pflanzliste ausgewählt werden können.
- (2) Der Grünstreifen dient der Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung) und dem ökologischen Ausgleich. Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt 532 m<sup>2</sup>.
- (3) Die Anpflanzungen innerhalb des privaten Grünstreifens haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
- (4) Der Grünstreifen ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Hinweise**

- (1) Lärm,- Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrsilos) sind hinzunehmen.
- (2) Das gesammelte Niederschlagswasser sollte flächenhaft versickert werden.
- (3) 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.

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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Denkmalschutzbehörde“.

- (4) Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Grundstücke FINrn. 404, 405 oder 410 Gemarkung Dillishausen. Die Erschließung ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Lamerdingen, \_\_\_\_\_

Konrad Schulze  
1. Bürgermeister



Gemeinde Lamerdingen  
Landkreis Ostallgäu

## **Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Dillishausen – Nord“ für Teilflächen der Grundstücke FINrn. 404, 405 und 410 der Gemarkung Dillishausen**

### **A) Veranlassung**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gilt für die in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche der Grundstücke FINrn. 404, 405 und 410 der Gemarkung Dillishausen. Für das südlich angrenzende Grundstück FINr. 403 ist derzeit eine wegemäßige Erschließung nicht möglich. Außerdem soll der Baumbestand auf Grundstück FINr. 403 erhalten bleiben. Aus diesen Gründen wird diese Teilfläche nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Mit der Satzung soll eine Bebauung der Teilflächen o.g. Grundstücke ermöglicht werden. Diese Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Mit der Satzung werden diese Fläche in den Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Dillishausen einbezogen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Eine Bebauung ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sowohl östlich als auch südlich bereits eine Bebauung vorhanden ist.

Durch die Einbeziehungssatzung werden weder UVP-pflichtige Bauvorhaben ermöglicht, noch sind Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) zu erwarten.

Die Gemeinde Lamerdingen verfügt in Dillishausen nur noch über einige wenige Baugrundstücke. Diese gemeindlichen Baugrundstücke werden auch an auswärtige Interessenten vergeben, um die Bevölkerungszahl der Gemeinde Lamerdingen stabil zu halten.

Mit der Ausweisung der Baufläche am nördlichen Rand von Dillishausen ist es möglich, dass die Gemeinde auf die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Ortsteil Dillishausen vorerst verzichtet.

Da die Erschließung der Bauflächen über die bestehende Hofstelle erfolgt, müssen keine zusätzlichen Flächen für Erschließungsanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Der nordwestliche Ortsrand ist für eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Ortsabrundung günstig, da im Umfeld keine viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind. Immissionskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

## B) Derzeitige Verhältnisse

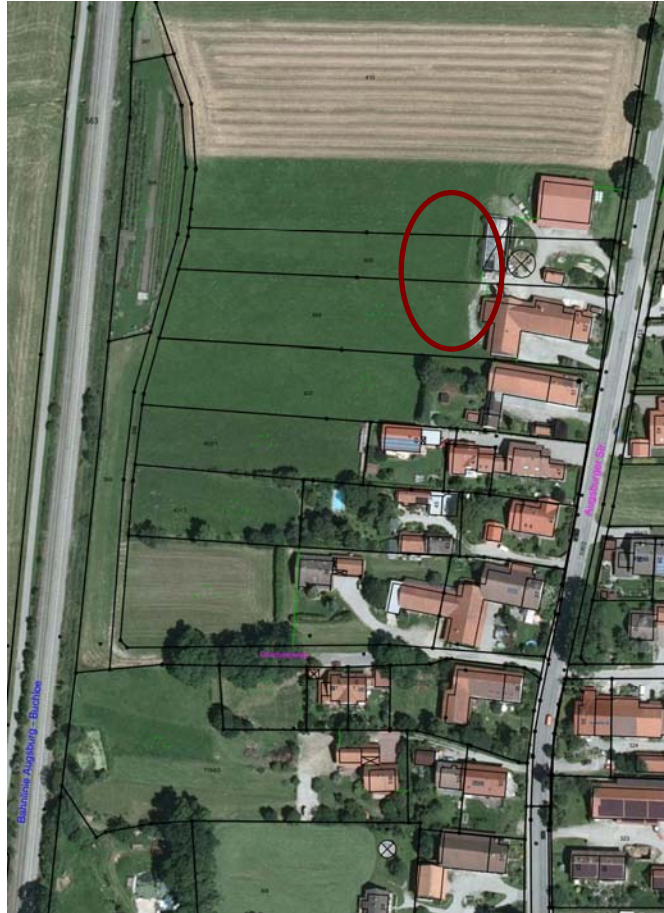
Bisher werden die Flächen als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich auf den Grundstücken FINr. 404, 405, 410 eine landwirtschaftlich Hofstelle. Viehhaltung findet nicht mehr statt. Die Staatsstraße 2035 verläuft in Nord-/Südrichtung ca. 60 m entfernt vom Geltungsbereich der Satzung.

Anschließend an Grundstück FINr. 403, mit seinem möglichst zu erhaltenden Baumbestand, befinden sich auf den südlich gelegenen Grundstücken bereits einige Wohngebäude.

Die Grundstücke westlich und nördlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt in Richtung Bahnlinie Augsburg-Buchloe ab. Die Bahnlinie ist ca. 125 m entfernt.



Blickrichtung nach Osten vom Feldweg FINr. 396 (Gernbergweg)



Blickrichtung nach Süden vom Grundstück FINr. 410

## C) Auswirkungen

Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches der Satzung, der beabsichtigten Bebauung mit zwei Wohngebäuden sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch zu erwarten. Durch die umfangreiche Eingrünung kann das Landschafts- und Ortsbild verbessert werden, da damit auch die bestehende Hofstelle zur freien Landschaft hin optisch besser abgeschirmt wird.

## D) Eingriff in Natur und Landschaft

Der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Der ökologische Ausgleich erfolgt an Ort und Stelle.

Dafür wird eine über die zur Verminderung des Eingriffs notwendige Ortsrandeingrünung hinausgehende 7,5 m breite Feldgehölzhecke inkl. Baumpflanzungen festgesetzt.

### 1. Ausgleichsbedarf:

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt 532 m<sup>2</sup>.

### **Berechnung:**

Gesamtfläche Geltungsbereich	2.527 m <sup>2</sup>
Grünstreifen für Feldgehölzhecke	755 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Eingriffsfläche	1.773 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor	0,3
Notwendige Ausgleichsfläche	532 m <sup>2</sup>

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der östlich und südlich angrenzenden Bebauung wird das Gebiet entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie I Typ B eingestuft. Da es sich aufgrund der umgebenden Bebauung um ein Dorfgebiet handelt und mit Ausnahme der Vollgeschosszahl und max. Firsthöhe keine weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, kann der Ausgleichsfaktor 0,3 angewandt werden.

Die Feldgehölzhecke dient auch der Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in das Landschaftsbild. Die 7,5 m breite Feldgehölzhecke mit Baumpflanzungen geht aber über das hinaus, was zur Eingriffsverminderung notwendig ist. Deshalb kann mittels der Feldgehölzhecke der notwendige ökologische Ausgleich erfolgen. Die Fläche der Feldgehölzhecke beträgt insgesamt 755 m<sup>2</sup> und übersteigt damit den eigentlichen Ausgleichsbedarf von 532 m<sup>2</sup>.

### 2. Pflanzliste

Für die Anlage der Feldgehölzhecke und die Baumpflanzungen können folgende Pflanzen verwendet werden. Es ist nur autochthones Pflanzgut zugelassen.

#### **Bäume:**

Acer platanoides	Spitzahorn	Wuchsklasse I
Fraxinus excelsior	Esche	Wuchsklasse I
Quercus robur	Stieleiche	Wuchsklasse I
Acer campestre	Feldahorn	Wuchsklasse II
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Wuchsklasse II
Prunus avium	Vogelkirsche	Wuchsklasse II
Pflanzgüte: Wuchsklasse I, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm		
Pflanzgüte: Wuchsklasse II, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm		

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Pflanzgüte: Mindestpflanzengröße 60 – 100 cm	

## **E) Erschließung**

Sowohl die wegemäßige Erschließung als auch die Leitungen zur Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser sind über die bestehende Hofstelle (FINrn. 404, 405 und 410, Gemarkung Dillishausen) zu führen.

Aufgrund der Höhenlage der Bauflächen ist eine Entwässerung mittels Freispiegelleitung nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser muss zum Kanal in der Augsburger Straße gepumpt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte flächig versickert werden. Aufgrund des geneigten Geländes ist mit erhöhtem Niederschlagswasseraufkommen zu rechnen. Dies sollte bei der Gestaltung der Gebäude (Verzicht auf sog. Lichthöfe u.ä.) berücksichtigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser könnte im Bereich der Feldgehölzhecke flächig versickert werden.

## **F) Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen**

In der Satzung werden nur die zur Steuerung der Bebauung notwendigen Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen zur Firsthöhe und Dachneigung entsprechen der Umgebungsbebauung. Zur Sicherung des Ortsbildes werden aufgrund der Ortsrandlage für Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen und die farbliche Gestaltung der Dacheindeckung geregelt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll die Entstehung und Pflege der Feldgehölzhecke gesichert werden. Deshalb wird die Baugrenze 2,5 m bzw. 2 m abgerückt von der Grünfläche festgesetzt.

Gemeinde Lamerdingen, \_\_\_\_\_

Schulze  
1. Bürgermeister