



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

PROJEKTNR: 25-027

1. Änderung des Bebauungsplanes "Freiburg"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Für Verfahren nach § 13a BauGB ohne verpflichtende Durchführung
einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Entwurf-2

Stand: 19.03.2026

Planverfasser:



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Lauben für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“

Die Gemeinde Lauben erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch [§ 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 657\)](#), durch [§ 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 667\)](#) und durch [§ 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 699\)](#), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch [§ 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 637\)](#) -

die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (M : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung und den nachstehenden Vorschriften (Textteil), jeweils in der Fassung vom [19.03.2026](#), redaktionell angepasst am [___.__.2026](#).
Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom [19.03.2026](#), redaktionell angepasst am [___.__.2026](#).
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken umgrenzt und umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 106, 112, 112/1 der Gemarkung Lauben.
- 1.3 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freiburg“ durch Planzeichen und Text werden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben und ersetzt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.
- 1.4 Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Freiburg“ außerhalb des Änderungsbereiches dieser 1. Änderung bleiben weiterhin gültig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise - sind die gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO sonst zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und auch nicht die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- 4.1 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt 6,3 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut in der Wandflucht der Fassade.
- 4.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 8,5 m.
Die Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.
- 4.3 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß ist bis max. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig, gemessen am zukünftigen Haupteingang.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
Die maximal 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.
- 5.4 Hauptgebäude sowie Garagen dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 6 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ein nicht eingefriedeter Vorplatz mit mindestens 6,0 m Tiefe zu schaffen.
- 6.2 Der Garagenfirst darf max. 6,50 m über OK Fertigfußboden (Hauptgebäude) liegen.
- 6.3 Die Errichtung von nicht eingefriedeten und nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.4 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken dürfen (bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung) nicht vollständig versiegelt werden (keine Asphalt- oder Betonflächen, sondern mit Belägen wie z. B. wassergebundene Decke, Pflasterflächen oder Pflaster mit Rassenfugen). Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153.

§ 7 Gebäudegestaltung

- 7.1 Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
- 7.2 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 7.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachbedeckungen aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 7.4 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden Farben, in einer stark kontrastierenden Farbgebung oder glänzende Oberflächen unzulässig. Glas als Baumaterial und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,35 m einzuhalten, in diesem Seitenstreifen ist die Anordnung der Masten zur Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken zu dulden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen.
- 8.2 Bei Einfriedungen ist als Bodenfreiheit ein Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 9 Geländemodellierung

Die Geländehöhe ist an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstückshöhen anzugleichen. Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese einen untergeordneten Teil am Gebäude einnehmen, sich in das Gelände einfügen, max. 50 m² betreffen und nicht tiefer als 1,0 m unter dem natürlichen Gelände angelegt sind. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück von mehr als 0,5 m an der Grenze sind unzulässig. Geländehöhenunterschiede zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Baugrundstücken sind mit max. 45° (=Grad) Neigung abzuböschern und naturnah zu gestalten.

§ 10 Grünordnung

- 10.1 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der jeweiligen Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat gärtnerisch zu gestalten und flächig zu begrünen sowie in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten.
Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. stellen dabei keine gärtnerische Gestaltung dar.
- 10.2 Je 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung und drei einheimische Sträucher zu erhalten oder zu pflanzen und entsprechend zu unterhalten.
- 10.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude (Erstbezug) durchzuführen.
- 10.4 Auf der gesondert ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Uferböschung sowie Gewässerschutz- bzw. -pufferstreifen) sind Bauten jeglicher Art, auch genehmigungsfreie Anlagen, unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

§ 11 Niederschlagswasserbeseitigung

- 11.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 11.2 Die Entwässerung privater Verkehrs- und Hofflächen sowie Stellplätze in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenebenenflächen, etc.) ist nicht zulässig.
- 11.3 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist möglichst vollständig und möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung erfolgen. Ggf. sind die schlecht sickerfähigen Bodenschichten zu durchstoßen und mit sickerfähigem Material aufzufüllen.

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1 Fernmeldeversorgung

Zur Aufnahme der Fernsprechversorgungsleitungen ist vom Gebäudeanschlussbereich bis zur Übergabestelle auf öffentlichem Grund ein Leerrohr G 50 mm (DN 50) zu verlegen.

2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z. B. Wärmepumpen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den, laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.“

Eine Beurteilung kann mit dem interaktiven Assistenten zum „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 2023“ unter <http://lwpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

3 Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Bodenschutz

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist entsprechend der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten.

Für den Fall, dass im Zuge durchzuführender Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Ablagerungen (schadstoffbelastetes Auffüllmaterial) festgestellt werden, sind unverzüglich der amtliche Sachverständige am Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Landratsamt Unterallgäu (SG 31, Bodenschutz) hiervon zu informieren. Die weiteren Erdarbeiten sind sodann von einem hinzugezogenen qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

4 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Grundwasser

Es liegen keine Kenntnisse zum aktuellen Grundwasserflurabstand vor. Das Auftreten von Schichtenwasser - insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen - kann nicht ausgeschlossen werden.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Oberflächenwasser

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich und insbesondere der Lage am Dornachgraben, in den direkt Regenwasserkanäle eingeleitet werden, muss bei Starkregenereignissen mit einem erhöhten Abfluss gerechnet werden. Auch aufgrund der Hanglage kann Wild abfließendes Hangwasser auftreten.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen, welche Art von Objektschutzmaßnahmen zur Eigenvorsorge erforderlich sind (z. B. schadloße Ableitung Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser, wasserdichte Bauausführung Keller, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen, etc.). Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen. Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE). Zur Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sowie für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb (Oktober 2024) maßgebend.

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten der Behörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Nachweis darüber, dass die Einleitung in das Grundwasser den Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENKW erfüllt (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes)

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen.

5 Grünordnung und Artenschutz

- 3.1. Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie Gehölzschnitt, Kroneneinkürzungen und Baumpflegemaßnahmen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen.
- 3.4 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen. Der Grenzabstand von Gehölzen mit einer Wuchshöhe größer 2 m beträgt 2 m. Durch nachbarschaftliche Vereinbarungen können die gesetzlichen Grenzabstände unterschritten werden.
- 3.5 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Hausgärten ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.
- 3.6 Zumindest Teilabschnitte der Hausgärten sollen als arten- und blütenreiche Wiese entwickelt werden. Hierzu soll auf möglichst magerem Substrat eine Initialansaat mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung durchgeführt werden (z. B. die Saatgutmischung Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70 %, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland) verwendet werden.

3.7 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

3.8 Artenvorschläge Bäume und Sträucher

Bäume 2. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
<i>Tilia cordata</i> * in Sorten	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

Bäume 3. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
<i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“	Säulen-Weißdorn	5 - 7 m	2 - 3 m
<i>Prunus x schmittii</i>	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
<i>Sorbus aucuparia</i> „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
<i>Sorbus aria</i> auch Sorten	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	5 - 10 m	4 - 6 m
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	5 - 10 m	4 - 6 m
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	5 - 6 m

Obstbäume als Hoch- und/oder Halbstamm

Einheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel

Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Rosa vosagiaca	Blaugrüne Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahl Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden / Garagenfassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

6. Brandschutz

Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) und in Gewerbegebieten mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden.

Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz Art. 1, Abs. 2, Satz 2 haben die Gemeinden die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Soweit die Bebauung im Bereich des Mischgebietes abweicht bzw. größere Löschwassermengen erfordert, sind diese jeweils eigens zu ermitteln und in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

7. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Solange die neue Erschließungsstraße nicht durchgängig ist, sind die Müllbehälter etc. an die nächste mit dem Sammelfahrzeug befahrbare Straße (Einmündung Aleberg) zu bringen.

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle 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 Unterallgäu zu überlassen.

8. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

9. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lauben hat in seiner Sitzung vom 11.12.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.12.2025 sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Lauben ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie der Begründung, in der Fassung vom 11.12.2025, vom 29.12.2025 bis einschließlich 06.02.2025 auf der Homepage der Gemeinde Lauben veröffentlicht im Rathaus der Gemeinde Lauben sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim zur Einsichtnahme vorgehalten.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2025 ortsüblich und auch durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Lauben, hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3) sowie ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurfsstand 2 der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie der Begründung, in der Fassung vom 19.03.2026, vom 30.03.2026 bis einschließlich 15.04.2026 auf der Homepage der Gemeinde Lauben erneut veröffentlicht im Rathaus der Gemeinde Lauben sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim zur Einsichtnahme vorgehalten.

Auf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.2026 ortsüblich auch durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Lauben, hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lauben hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom _____.2026, redaktionell angepasst am _____.2026, als Satzung beschlossen.

Lauben, den

(Siegel)

.....

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis 13) und der Begründung (Seiten 1 bis 14), jeweils in der Fassung vom _____.2026, redaktionell angepasst am _____.2026, dem Beschluss des Gemeinderates vom _____.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den

(Siegel)

.....

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Lauben, den

(Siegel)

.....

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Monika Zeiler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner