

Der Markt Unterthingau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F der Bek. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bek. vom 01. Oktober 1974 (GVBl. S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, vom 10.06.1980 Nr. V610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Unterthingau-West" als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Unterthingau-West" gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F vom 30.01.1980, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
2. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, werden nicht Bestandteil der Satzung.
3. In einem Teil des Mischgebiets sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe ohne Wohngebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GFZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
 2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
 3. Betriebsgebäude gelten als eingeschossig bis zu einer Geschößhöhe von 3,50 m, als zweigeschossig bis zu einer Geschößhöhe von 6,50 m. Insofern keine Decken eingezogen werden, wird die Geschößhöhe durch den Schnittpunkt Unterkante des Sparrens mit Innenkante der Außenmauer begrenzt.
 4. Bei der Geschößfestsetzung I+D gelten im Erdgeschoß ein Vollgeschoß und im ausgebauten Dachgeschoß ein Vollgeschoß als Höchstgrenze.
- ...

§ 4
Bauweise

1. Für das Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. In Teilen des Baugebiets sind nur Einzelhäuser zugelassen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 700 qm groß sein.

§ 6
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Grenzanbau von Garagen gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO ist nicht zugelassen, die Abstandsfläche muß mindestens 3,0 m tief sein.

Ausgenommen davon sind Garagen bei beiderseitig durch Baulinie vorgeschriebenen Grenzanbau.

3. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
4. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
5. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
6. Für Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften wie für Garagen.
7. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die vorgeschriebene Dachneigung mit einer Toleranz von 2° ist in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Sie gilt auch für Garagen und Nebengebäude.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte "Kniestöcke" sind eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude dürfen nur einen höchsten 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß ist die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,40 - 0,80 m.
6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: Verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile, aus Holz. Sämtliche Arten von Wandbekleidungen, außer Holzverkleidungen, sind nicht gestattet.
8. Ohne besondere Genehmigung ist die Verwendung von Glasbausteinen, Provilgläsern, Fenstern und Türen aus Leichtmetall und von Bauteilen aus Kunststoffen nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 qm eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10% länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten.
13. Garagentore sind ausschließlich in Holzkonstruktion mit lasierendem Anstrich zugelassen.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus 3 waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm sonst wie unter Absatz 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer die in Absatz 1 beschriebenen Ausführungen auch nicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und Tore werden Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie die Einfriedung bis zu einer Höchstbreite von 1,0 m gestatten.

...

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Zur Einhaltung der in § 6 Abs. 6 vorgeschriebenen Geländehöhe ist das Terrain, soweit erforderlich, aufzufüllen. Die Auffüllung muß möglichst eben verlaufen, notwendige Geländeunterschiede sind mit Böschungen, die mindestens im Verhältnis 1 : 3 anzulegen sind, auszugleichen.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen.
3. Freilegungen des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stappeln usw. in einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11

Immissionsschutz

1. Gebäude zur Erweiterung des Auslieferungslagers des bestehenden Betriebes für die Lagerung und den Versand von Tiefkühlkost sind lückenlos und in massiver Bauweise entlang der östlichen Grenze des Baugrundstücks zu errichten. Weitere geplante Gebäude müssen im Anschluß daran an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen werden.
2. Kühlfahrzeuge dieses Betriebs sind ausschließlich südlich des bestehenden Lagergebäudes und, solange an der Ostgrenze keine geschlossene Bebauung vorhanden ist, ausschließlich im westlichen Bereich abzustellen.
3. Stationäre Kühlaggregate müssen lärmtechnisch günstig in Bezug auf benachbarte Wohnungen angeordnet bzw. schalldämmend ausgeführt werden.
4. Sofern das am weitesten in Nordwest liegende Gebäude als Wohnhaus errichtet wird, sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht nach Osten und im Dachgeschoß zusätzlich nicht nach Süden zu orientieren.

§ 12

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind während der Bauzeit zu schützen, desgleichen müssen alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Gemäß der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume müssen spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:
Bergahorn (*Acer platanoides*)
Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Obstbaum Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
Fichte (*Picea abies*)

Der Mindeststammumfang beträgt bei Laubbäumen 18/20 cm. die Mindestpflanzhöhe bei Nadelbäumen 2,0 m.

5. Vorgeschrieben wird für Baugrundstücke für Gewerbebetriebe die Vorlage eines Bepflanzungsplans als Beiplan zum Baugesuch. Er bedarf der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde nach Gutachten des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu.
6. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandgestaltung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege.

§ 13

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind im Baugebiet allgemein zulässig. Ausnahmesweise können in begründeten Fällen von der Kreisverwaltungsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde nach Gutachten des Kreisbaumeisters derartige Anlagen gestattet werden, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

§ 14

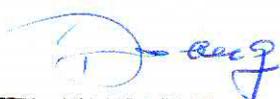
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Unterthingau, den 19. Juni 1980

MARKT UNTERTHINGAU
Markt

8951 Unterthingau



(1. Bürgermeister)

(Boneberg)

Bürgermeister