

GEMEINDE UNTERTHINGAU
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde 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 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, vom
Nr. _____ genehmigten

Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Unterthingau-Süd II" als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F vom 05.10.1981.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt als

1. "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 der BauNVO
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziff. 3: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ziff. 4: Gartenbaubetriebe, Ziff. 5: Tankstellen und Ziff. 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Fl.Nrn. 731/28, 731/29 und 731/30.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
 2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze
- ...

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Planzeichnung zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein. Das Grundstück für eine Doppelhaushälfte muß mindestens 500 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Grenzanbau von Garagen gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO ist nicht zugelassen, die Abstandsfläche muß mind. 3 m tief sein. Ausgenommen sind Garagen bei beidseitig durch Baulinie vorgeschriebenem Grenzanbau.
6. Bei beidseitigem, vorgeschriebenem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° mit + 2° Toleranz zulässig. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude. Garagen dürfen auch eine Dachneigung von 22° mit + 2° Toleranz aufweisen, wenn die Garagen nicht in derselben Flucht wie die Hauptgebäude verlaufen.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte Kniestöcke sind bei Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen. Sie sind grundsätzlich als sichtbare Holzkonstruktionen auszuführen oder mit Holz zu verschalen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,60 - 1,00 m.

6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
Verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich, sind nicht gestattet.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen, Profilgläsern, Fenstern und Türen aus Leichtmetall und von Bauteilen aus Kunststoffen mit Ausnahme von Kunststofffenster ist 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 m eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten.

§ 8

Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfeosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeosten durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus 3 waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, sonst wie unter Ziff. 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.

3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10

Sichtdreiecke

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

§ 11

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Die 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 und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bergahorn (acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (acer platanoides)
Birke (betula verrucosa)
Hainbuche (carpinus betulus)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
Fichte (picea abies)

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

5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandgestaltung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege.
6. Für den Bach- und Uferbereich der Kirnach gelten folgende Festsetzungen:
"Auengesellschaft", keine Veränderungen und Nutzungen zugelassen.
"Hangflächen", Flächen teilweise mit Gehölzbestand, keine Veränderungen und Nutzungen zugelassen.
"Gewässerunterhalt", Unterhalt, Ausbau und Bepflanzung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu.

§ 12

Grunddienstbarkeiten

Für Kabelleitungen der LEW sind Grunddienstbarkeiten entsprechend der Bebauungsplanzeichnung einzutragen. Sollte der Erwerb von Flächen für sonstige Anlagen zur Energieversorgung nicht möglich sein, sind auch hier Grunddienstbarkeiten erforderlich.

§ 13

Inkrafttreten

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

Unterthingau, den 18. OKT. 1982
GEMEINDE UNTERTHINGAU



[Handwritten signature]

(Boneberg)

(1. Bürgermeister)