

Die Marktgemeinde Unterthingau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet ~~"Reinhardsried-Nord"~~ und "Reinhardsried-Süd" als

## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 07.09.1993.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
  - 1.1 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO.
2. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen gemäß § 1 (6) BauNVO.
3. Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ziffer 9 Tankstellen zulässigen Arten von Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
4. Es dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

...

§ 3  
Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4  
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. In Teilen des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in anderen Teilen nur Einzelhäuser.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen und Nebengebäude/Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 5 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt.

2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrten sollen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Kleine Nebengebäude bis max. 8 m<sup>2</sup> überbauter Fläche je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7  
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° mit  $\pm 2^\circ$  Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei allen Gebäuden mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I D bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen II darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand muß bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,60 m bis 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,30 m bis 0,80 m betragen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel- und Kniestöcke und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
11. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

...

13. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11 m nicht überschreiten.
14. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

#### § 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfeilern, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilern müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeilern durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilern zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

#### § 9 Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück ist an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.
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. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

...

§ 11  
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist - siehe auch § 12 dieser Satzung -.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur zu 10 % der Gesamtgehölzmenge ausnahmslos im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die zu pflanzenden 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. Auf die DIN 18920 (Schutzmaßnahmen für Vegetationsbestände) wird besonders hingewiesen.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

4.1 Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Fraxinus exelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Eiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

4.2 Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crateagus monogyna (Weißdorn)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Cornus mas (Cornelkirsche)  
Sambucus niger (schwarzer Holunder)  
Euonymos europaeus (Pfaffenhütchen)  
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Viburnum lantana (gem. Schneeball)

...

- 4.3 Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken sind zu Ortsrandeingrünungen untersagt. Sträucher müssen mindestens 2 x verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen.
- 4.4 Die Anpflanzung von Thuja-Hecken ist im Plangebiet untersagt!
5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.
6. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
7. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. diese so zu führen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
8. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

## § 12

### Wasserwirtschaftsamt/Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf jedem Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Grundstück nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B.) Dachwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
4. Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

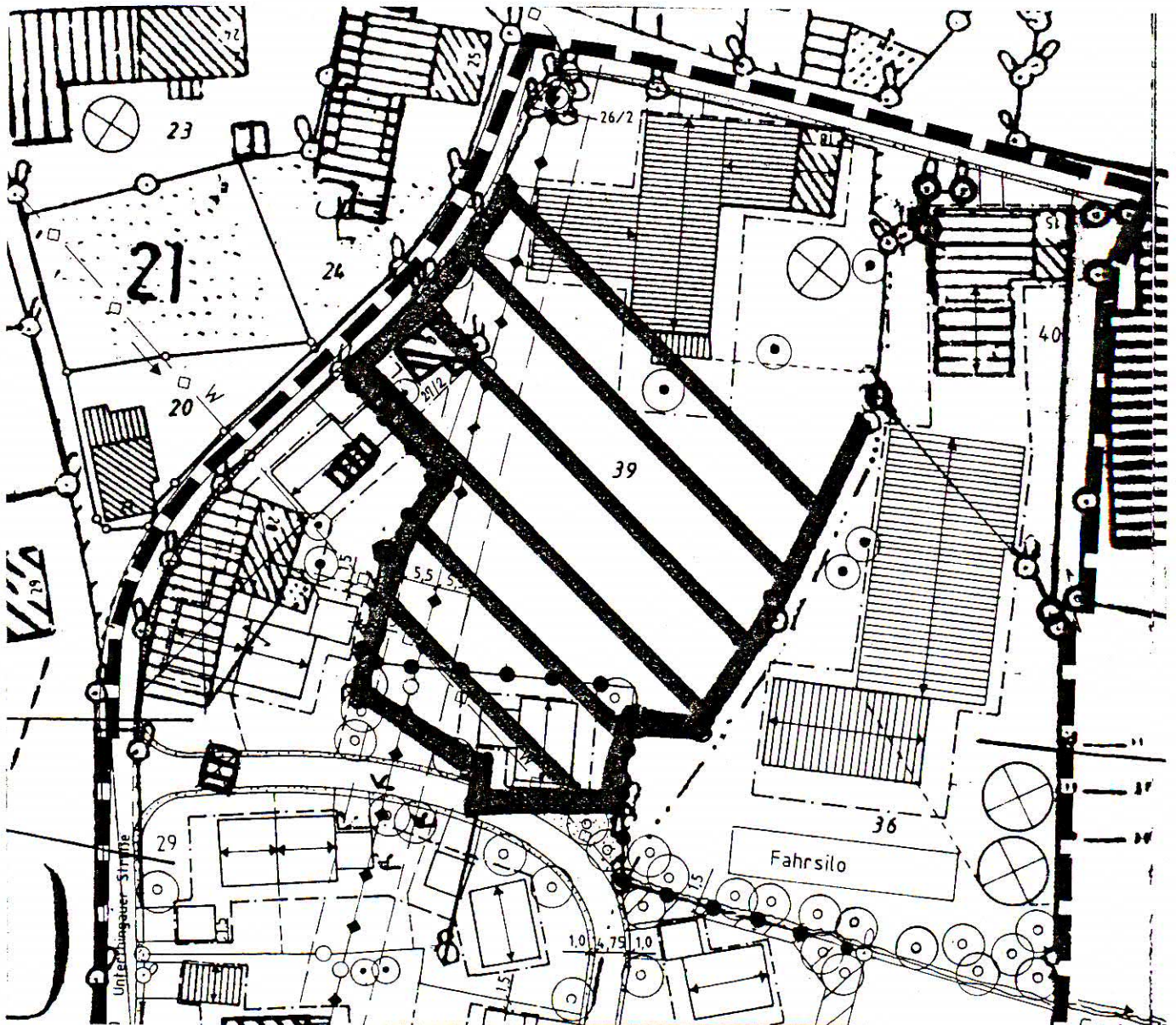
## § 13

### Denkmalschutz

1. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

...

2. Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich der Fl.-Nrn. 39 und 27/2 (siehe Skizze) eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Telefon-Nr.: 0821/35189, Fax: 0821-35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.
3. Bodeneingriffe oder Bauvorhaben können erst dann durchgeführt werden, wenn mit geeigneten Sondagen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.  
Es ist deshalb möglichst frühzeitig mit den nötigen Untersuchungen zu beginnen, da Rettungsgrabungen auch einen größeren Umfang annehmen können (siehe auch Begründung Ziffer 4.6 Denkmalschutz).



§ 14  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung ~~seiner Genehmigung~~ in Kraft.

15. März 1994

Markt Unterthingau, den .....



*Rauch*

Rauch, 1. Bürgermeister