

MARKT UNTERTHINGAU  
Landkreis Ostallgäu

Die Marktgemeinde Unterthingau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1 I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 1.6.94 Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Kirchenösch-II" 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 07.02.1994.

§ 2  
Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

- 1. Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7, 8 und 9 der BauNVO zulässigen Arten und Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - Ebenso wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 ausgeschlossen.
- 2. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
  - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden mit Ausnahme der Ziffer 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 3. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
  - 3.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Mischgebietes nicht zulässig.
  - 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO die allgemein zulässigen Vergnügungstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

...

§ 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.
3. Das Maß der zulässigen Nutzung darf gemäß § 19 Abs. 4 u. § 21 a BauNVO überschritten werden, wenn die nachfolgend getroffenen Bedingungen eingehalten und in einem Freiflächgestaltungsplan mindestens im M 1 : 200 nachgewiesen werden. Die möglichen Überschreitungen dürfen nur dann in Anspruch genommen werden sofern die übrigen Vorschriften der Satzung eingehalten sind und sofern:
  - Die notwendigen Stellplätze ab 6 Wohneinheiten pro Gebäude in einer Tiefgarage untergebracht sind,
  - soweit Besucherstellplätze oberirdisch nachzuweisen sind, müssen sie in wassergebundener Decke ausgebildet werden.
  - Soweit die Tiefgarage nicht mit Wohngebäuden überbaut wird, ist eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm aufzubringen und zu bepflanzen.
  - Der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren, d. h. die Oberflächen der Stellplätze, Wege und Terrassen und dgl. sind in wassergebundener Decke, Rasenpflaster mit mindestens 2,50 cm breiten Rasenfugen und dgl. auszuführen.

§ 4  
Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt:
  - a) im MD- und WA-Gebiet die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - b) im MI-Gebiet die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
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> bei Einzelhaus und 350 m<sup>2</sup> bei einer Doppelhaushälfte 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 weniger tiefe 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. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Einzelgaragen in Kellergeschoßen sind unzulässig.  
Ab 6 WE pro Wohngebäude ist zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage einzurichten.  
Die Zu- und Ausfahrten bei Tiefgaragen sollen keine höhere Rampenneigung als 12 % aufweisen.
4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben; soweit Tiefgaragen errichtet werden, ist die Zu- und Abfahrt mit einem garagenähnlichen Gebäude entsprechend zu überhauen.
5. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
6. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.
7. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für - sämtliche Gebäude - sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 26 - 32 ° zulässig. Im Mischgebiet sind 15 bis 22° zulässig.  
Ausnahmen sind bei Baumaßnahmen im Bestandsbereich möglich.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Im MI-Gebiet können auch andere Materialien, die jedoch eine ziegelähnliche Struktur in Farbe und Form aufweisen müssen, verwendet werden.
4. Kniestöcke sind  
bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I D bis zu einer Höhe von 1,60 m, mit der Bezeichnung II bzw. (II) mit max. 0,50, mit der Bezeichnung II D mit max. 0,75 m zugelassen.  
Bei Garagen und Nebengebäuden sind max. 0,30 m Kniestock zulässig.  
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
5. Der Dachüberstand beträgt an den Giebelseiten 1,00 m bis 1,60 m und Traufseiten 0,80 m bis 1,00 m. Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebbaukonstruktion.

6. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock-, und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.  
Bei einer Kniestockhöhe ab 1,10 m ist eine Holzverkleidung anzubringen.
7. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Straße im Zugangsbereich liegen.
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. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
11. Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben bei einer Dachneigung von 30 - 32 ° zulässig. Die Kniestockhöhe darf dabei nicht mehr als 1,10 m betragen. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
  - Die Dachneigung der stehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen.
  - Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
  - Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
  - Die Gaubenbreite beträgt maximal 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
  - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 11,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,20 m betragen.
  - Die Gauben müssen als Abstand mind. 3,00 m von der Gebäudeecke einhalten.
  - Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
  - Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
  - Dreieckige Gauben, SchlepPGAuben sowie negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

...

12. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).
13. Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.
14. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten; im Gebiet mit II-Bebauung wird die Giebelbreite bis 12,50 m zugelassen.
15. Ausnahmsweise wird ein Quergiebel auf einer Hausseite zugelassen, bei Häusern mit mehr als 16 m Hauslänge auch zwei Quergiebel, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite der Quergiebel wird auf 1/3 der Gebäude länger beschränkt. Der Abstand zwischen zwei Quergiebeln darf 3 m nicht unterschreiten.
16. Größere Giebelbreiten im MD-Gebiet sowie im MI-Gebiet genießen Bestandschutz. Im MI-Gebiet darf die Giebelbreite maximal 20,00 m betragen. Die max. Traufhöhe in diesem Gebiet beträgt 6,50 m.

#### § 8

#### Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über den Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.

Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten, soweit sie in der Bebauungsplanzeichnung als "von Einfriedungen freizuhaltende Fläche" festgesetzt sind.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind nicht zulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können als Mauerpfeiler nur 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.
5. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist in der Planzeichnung des jeweiligen Bauantrages in ausreichender Größe nachzuweisen.

#### § 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 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. 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.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zum Erhalten und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Je Grundstück ist im Zugangsbereich ein Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen (Mindest-Stammumfang 20 cm in 1 m Höhe gemessen).

5. Die Gemeinde wünscht, daß zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden. Deshalb ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Platz nachzuweisen.
6. 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, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Alnus glutinosa (Erle)  
Betula verrucosa (Birke)  
Obstbaumhochstamm

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ligustrum vulgare (Liguster)

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen.

7. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.
8. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, mindestens im Maßstab 1 : 200.

§ 12

Wasserwirtschaft/Oberflächenwasser

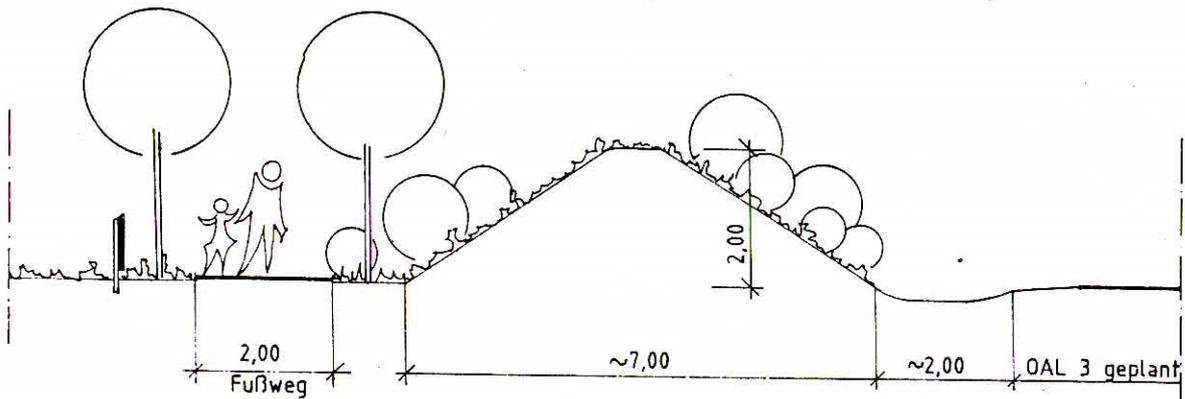
1. Die Hausabwässer sind an die Ortskanalisation zur Weiterleitung an die vollbiologische Kläranlage des Marktes Unterthingau anzuschließen. Die Abwässer werden im Mischsystem abgeführt.
2. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche außerhalb der Gebäude darf pro Wohngrundstück 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.
3. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
4. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Gemeindekanalisation im Mischsystem.
5. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 13  
Denkmalschutz

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

§ 14  
Immissionsschutz

1. Im Mischgebiet des Bebauungsplanes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die in starkem Maße luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb eine Genehmigung gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Des weiteren sind auch Betriebe, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Stoffen ist, nicht zulässig.
2. Zum Schutze der Wohnbebauung gegenüber Verkehrslärm ist entlang der geplanten Kreisstraße OAL ein Lärmschutzwall mit einer Dammkrone von mindestens 2,00 m gemäß nachstehender Skizze zu errichten. Die Dammkrone muß mindestens 60 cm breit sein.



3. Zur Minimierung des Ausmasses möglicher Störungen durch die Geräuschimmissionen des Zimmereibetriebes der Firma Matthäus Krumm, Fl.-Nr. 152/1 und 168, ist zwischen dem Zimmereigrundstück und dem Allgemeinen Wohngebiet ein Schallschutzwall zu errichten. Der Schallschutzwall muß eine Mindesthöhe von 3 m über Umgebungsniveau besitzen.
4. Die geplante Bauholzlagerhalle des Zimmereibetriebes darf nach Nordosten und Südwesten hin sowie in der Dachfläche keine Öffnungen aufweisen, welche als Geräuschquellen anzusehen sind. Die Nordostfassade der geplanten Bauholzlagerhalle sowie die entsprechende Fassade des bestehenden Betriebsgebäudes sind durch eine möglichst traufhohe Wand zu verbinden. Die Nordostfassade sowie die Dachflächen der geplanten Hallen "Kfz-Garage und Wartung" dürfen keine Öffnungen aufweisen, welche als Geräuschquellen anzusehen sind.

5. Die von der Landwirtschaft ortsüblichen ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

§ 15  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Markt Unterthingau, 20. Juni 1994



*Rauch*

\_\_\_\_\_  
Rauch, 1. Bürgermeister