

**Markt Unterthingau**

**Landkreis Ostallgäu**

Der Markt Unterthingau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) folgenden **Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „Thingaustraße – OT Oberthingau“** als

# SATZUNG

## § 1

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils i. d. F. vom 07.07.1999. Dem Verfahren ist eine Begründung i. d. F. vom 07.07.1999 beigefügt.

## § 2

### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
2. GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - 2.1 Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind laut § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - 2.2 Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. Hiervon sind nicht betroffen Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb.
  - 2.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.
3. Die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschößflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (VG) als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO sind der Planzeichnung zu entnehmen.
4. In den mit MD gekennzeichneten Gebieten sind die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude festgesetzt, siehe Eintrag in der Bebauungsplanzeichnung.
5. Zweitwohnungen im Sinne des § 22 BauGB sind ausgeschlossen; die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) unterliegt der Genehmigung.

### **§ 3 Bauweise/Baugrenzen**

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
2. Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise länger Baukörper zugelassen. Sie sind dabei z. B. durch einen eingeschossigen Zwischentrakt zu gliedern. Die Gestaltung dieses Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.
3. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
4. In dem mit MD gekennzeichneten Gebiet der Fl.-Nr. 1 dürfen die Baugrenzen für Gebäude der praktizierenden Landwirtschaft überschritten bzw. landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **§ 4 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße haben Garagen einen Abstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen muß dem jeweiligen Hauptgebäude angepaßt sein.
4. Nebengebäude bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie müssen jedoch von der Kreisstraße einen Abstand von mindestens 10,00 m einhalten.

### **§ 5 Gestaltung der Gebäude**

1. In dem mit MD bezeichneten Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Der Kniestock beträgt bei ID-Bebauung über dem Erdgeschoß maximal 1,65 m, bei II-geschossiger Bebauung über dem 1. Obergeschoß maximal 0,30 m bzw. es gilt Bestandsschutz.
2. In dem mit GE bezeichneten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bzw. Flachdächer zulässig.
3. Für die Gestaltung von Dachaufbauten als stehende Gauben, Quergiebel und dgl. sind die Rahmenbedingungen und Gestaltungsmerkmale, wie sie in der Anlage dargestellt sind, maßgebend. Als Maß der Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußpfette aufzulegen. Ergeben sich für die vorgenannten untergeordneten Bauteile andere Kniestockhöhen oder Dachneigungen, so sind diese zulässig.
4. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,25 m über der Hinterkante Kreisstraße liegen, gemessen in Höhe des Eingangsbereiches.

6. Schaugiebel

Dort wo Schaugiebel in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist das Hauptgebäude an dieser Baugrenze zu orientieren. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern/Türen besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur bis zu  $\frac{3}{4}$  der Giebelbreite zulässig. Durch die Anordnung eines Quergiebeln oder eines Widerkehrs im rückwärtigen Bereich des Gebäudes darf der vorgenannte Charakter des Schaugiebels nicht gestört werden. Die Rückseiten dieser Gebäude sollen mit senkrechter Holzverschalung verkleidet werden, mindestens bis Unterkante Decke über Erdgeschoß.

Die vorgenannten Schaugiebel sind auch im Gewerbegebiet sinngemäß anzuwenden.

**§ 6**

**Einfriedungen/Sichtdreiecke**

1. Dort wo Einfriedungen zugelassen sind dürfen sie eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechteten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. In dem mit GE gekennzeichneten Gebiet sind auch Zäune bis 2,00 m Höhe zulässig.
3. Einfriedungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke – siehe Bebauungsplanzeichnung – nur maximal 0,90 m hoch sein. Diese Bereiche sind auch von sonstigen Anlagen jeder Art bis zur vorgenannten Höhe freizuhalten.

**§ 7**

**Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoßfußboden sein.
3. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren.
5. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

**§ 8**

**Grünordnung/Landschaftspflege**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe unter "Hinweise und Empfehlungen – Artenliste" und die Angaben in der Bebauungsplanzeichnung. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Laubgehölze heimischer Art zu ersetzen.

Auf den im Bebauungsplan dargestellten Streuobstwiesen am nordöstlichen Rande des Dorfgebietes ist pro 200 m<sup>2</sup> ein Obstbaum – Halb- oder Hochstamm – zu pflanzen.

2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Im Gewerbegebiet sollen die versiegelten Flächen 75 % der jeweiligen Grundstücksoberfläche nicht überschreiten.

## § 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

---

Es folgen nach der Unterschriftsleiste weitere zu beachtende Hinweise und Empfehlungen (Nrn. 1 bis 6).

---

Unterthingau, 14. Sep. 1999  
MARKT UNTERTHINGAU



Rauch, Erster Bürgermeister



### Hinweise und Empfehlungen:

1. **Landwirtschaftliche Emissionen**  
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
2. **Bepflanzung/Artenliste**  
Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

### 7.3 Brandschutz

Um einen ausreichenden Brandschutz sicherzustellen, empfiehlt der Kreisbrandrat das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.9.- 6 vom 25.04.1994 bzw. nach den technischen regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (OVGW) Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Es sind Oberflurhydranten zu verwenden, in einem Abstand von höchstens 100 m.

### 7.3 Stromversorgung/Telekom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg AG, Betriebsstelle Buchloe. Die künftigen Neubauten sollen über Erdkabel versorgt werden. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Zur rechtzeitigen Koordination der Arbeiten wird um Terminabstimmung gebeten.

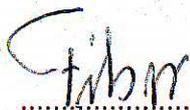
### 8. Bodenordnung

Die Baugrundstücke sind alle im Privatbesitz. Eine Baulandumlegung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

### 9. Verfahren

- |  |            |
|--|------------|
| - Aufstellungsbeschluß   | 19.04.1999 |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | 22.04.1999 |
| - Billigungsbeschluß zur Auslegung mit gleichzeitiger Trägerbeteiligung  | 19.04.1999 |
| - Vorgezogene Bürgerbeteiligung  | 30.04.1999 |
| - Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.05.1999 bis 14.06.1999  |            |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 07.05.1999 und Termin 14.06.1999 |            |
| - Abwägung und Satzungsbeschluß  | 07.07.1999 |

Unterthingau, 07.07.1999  
MARKT UNTERTHINGAU



.....  
Filser, Zweiter Bürgermeister

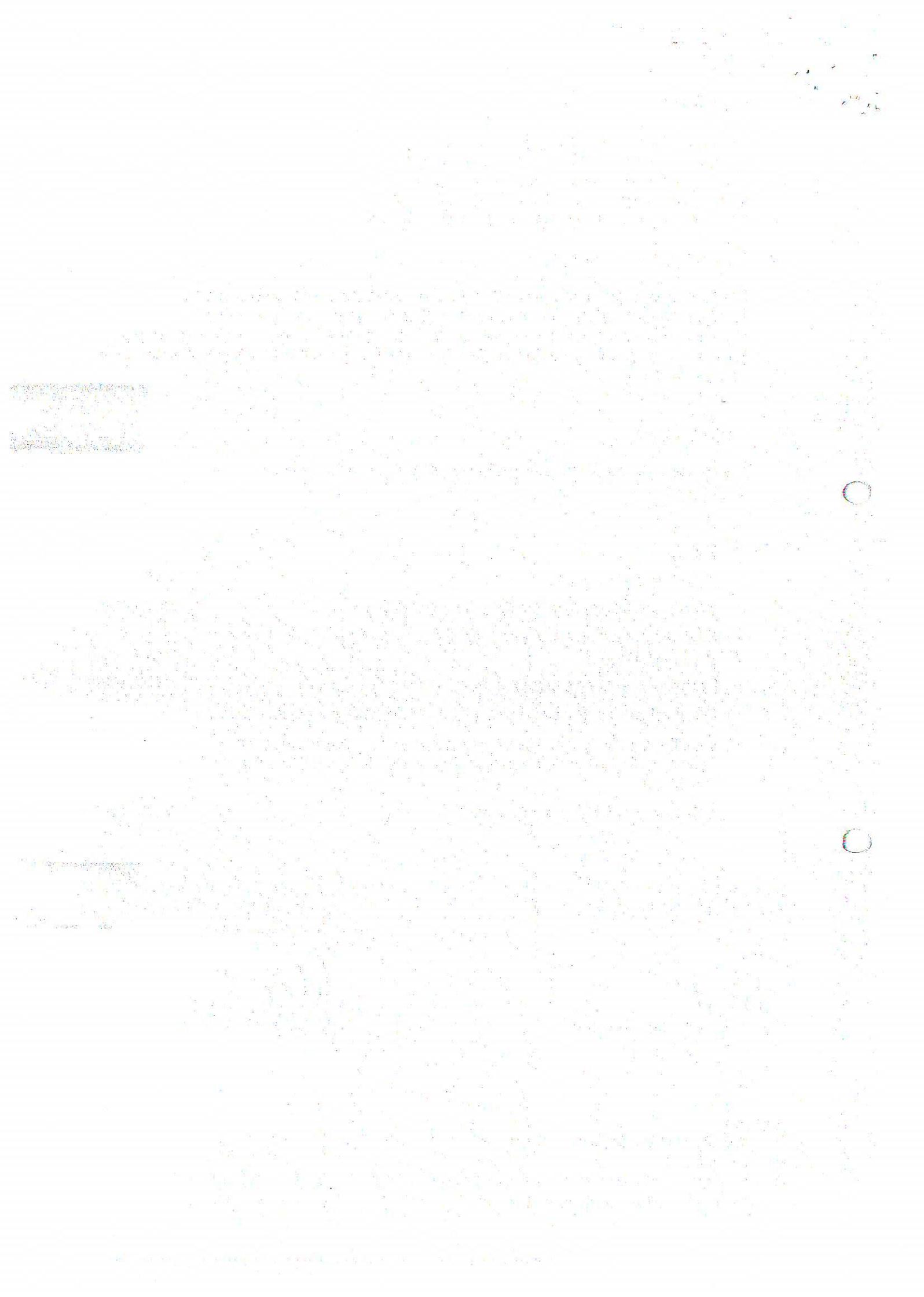
Marktoberdorf, 07.07.1999  
LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
- Kreisplanungsstelle -  
I. A.



.....  
Abt, Leiter der Kreisplanungsstelle

#### Anlagen:

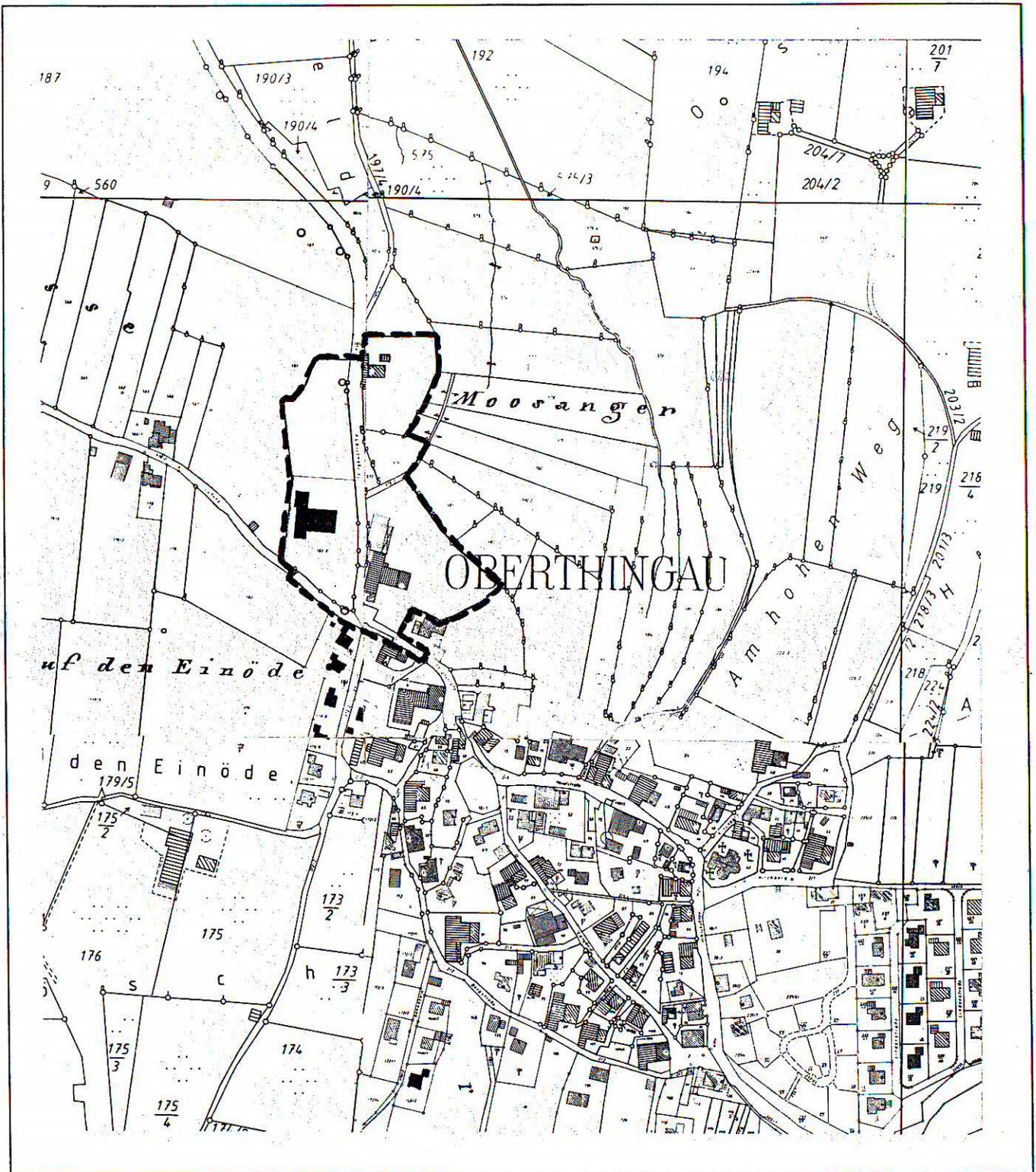
1. Übersichtslageplan M = 1 : 5.000
2. Luftbild
3. Abwägungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 07.07.1999. Dieses Protokoll wird zum Bestandteil dieser Begründung erklärt.



# Markt Unterthingau

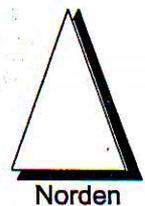
Anlage 1

## Bebauungsplanes Nr. 12 "Thingaustraße - Oberthingau"



Übersichtslageplan M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



Markt Unterthingau

Anlage 2

Bebauungsplanes Nr. 12 "Thingaustraße - Oberthingau"



Luftbildausschnitt M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



zung wird allerdings festgelegt, daß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Stellplätze und Zufahrten hier keine Anwendung findet.

10. Kreisbrandrat vom 21.05.1999

Die ausführlichen Hinweise zum Brandschutz dienen der Kenntnisnahme und Beachtung.

11. Bezirksfinanzdirektion Augsburg vom 18.05.1999

keine Veranlassung

12. Vermessungsamt Marktoberdorf vom 19.06.1999

Die Hinweise zur Wiederherstellung der Grenzmarken dienen der Kenntnisnahme und Beachtung.

13. Regionaler Planungsverband Allgäu vom 26.05.1999

keine Veranlassung

**I. Abwägungsgeschluß (Träger öffentlicher Belange):**

Der Marktrat stimmt den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu Punkt 1. bis Punkt 13. in der vorliegenden Form zu.

Abstimmungsergebnis. Annahme mit 12 : 0 Stimmen!

02/10/-ö-/99

**II. Private Anregungen**

Schreiben der RAe Dr. Hettinger, Augsburg, vom 11.06.1999 in Vertretung für Herrn Mößmer, Hauptstraße 1, Oberthingau:

1. Die Bedenken bezüglich des Entwicklungsgebotes sieht der Markt Unterthingau nicht. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) im sogenannten Parallelverfahren erstellt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten zum FNP steht fest, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Es wird noch darauf hingewiesen, daß dem künftigen Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan in integrierter Form zugrunde liegt.

Es handelt sich hier bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet um die Festschreibung und Weiterentwicklung des Dorfgebietes. Am nordwestlichen Ortsrand soll die dort schon begonnene gewerbliche Entwicklung mit einem Gewerbegebiet gegliedert werden. Alle übrigen Nutzungen entsprechen dem Dorfgebiet und sollen auch ausdrücklich dem Bestand und der Weiterentwicklung der das Dorf bestimmenden Nutzung - nämlich der Landwirtschaft - dienen.

Die vorgetragenen Bedenken bezüglich der „heranrückenden Wohnbebauung“ teilt der Markt nicht. Es handelt sich hier eindeutig um die Überspannung eines Dorfgebietes, in dem neben der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe unter anderem auch das Wohnen allgemein zulässig ist. Die Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe hat die Planung bei dem nördlich an den Betrieb Mößmer angrenzenden Bereich gerade dadurch Rücksicht genommen, als hier auf den relativ großen Grundstücken mit der Fl.-Nrn. 570 und 571 nur eine bescheidene überbaubare Fläche mit nur einer Wohneinheit für ein Einfamilienhaus zugelassen wurde. Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wird am südlichen Rande des vorgenannten Grundstücks noch eine Maßnahme festgesetzt, die dem Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes dienen soll. Es handelt sich um einen ca. 1,0 m bis 1,5 m hohen bepflanzten Erdwall unmittelbar nördlich der Fl.-Nr. 578/2 Weg. Nach dem Bebauungsplan Nr. 12 „Thingaustraße – Oberthingau“ soll im übrigen nicht nur der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe sondern auch deren Entwicklungsmöglichkeiten geschützt und gewahrt werden, siehe § 3 Nr. 4 der Textfestsetzungen wo es heißt: „In dem mit MD gekennzeichneten Gebiet der Flur Nr. 1 dürfen die Baugrenzen für Gebäude der praktizierenden Landwirtschaft überschritten bzw. landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden“. Zusätzlich ist der Markt Unterthingau bemüht, mit den beiden Nachbarn Mößmer und Holderied, eine Grundstücksregulierung dergestalt in die Wege zu leiten, daß der gemeindliche Weg mit der Fl.-Nr. 578/2 an die südliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 571 verlegt wird. Die südliche Restfläche der Fl.-Nr. 570 ist Herrn Mößmer angeboten worden. Hier könnte z. B. ein Stadel errichtet werden, der dann zwischen dem geplanten Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 571 und dem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude die gewünschte Trennung und Abschirmung übernehmen könnte. Darüber hinaus ist mit Herrn Mößmer besprochen und angeboten worden, das Grundstück Fl.-Nr. 570 gänzlich von Herrn Holderied zu erwerben und zwar zum landwirtschaftlichen Verkehrswert.

2. Zu dem von den Rechtsanwälten angesprochenen erforderlichen Abstand von 120 m zwischen Wohngebäuden und Rinderstall wird auf die Ausführungen zuvor Ziff. 1.1.2 der Abwägung verwiesen. In einem Dorfgebiet müssen die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen hingenommen werden. Eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung der künftigen Anwohner wird hier nicht gesehen. Auf eine andere künftige Nutzung der Landwirtschaft, z. B. Schweinehaltung in größerem Rahmen, braucht die Planung nicht Rücksicht zu nehmen, da dies nicht ortsüblich ist. Diese Auffassung wird im übrigen auch so von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu geteilt. Bei dieser Einschätzung sind auch die angesprochenen Erweiterungsabsichten des Herrn Mößmer, wie sie über die Bauvoranfrage mit Vorbescheid vom 16.05.1997, Az.: 501-602-3-S 55/96 V, dokumentiert sind, berücksichtigt worden. Zu würdigen ist ferner noch folgender Tatbestand: Spätestens nach der Errichtung des geplanten Betriebes Autohaus Hipp auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 181/2 entfaltet die Baulücke zwischen dem bebauten Grundstück mit der Fl.-Nr. 572 und dem Grundstück Mößmer den Tatbestand des § 34 BauGB. Ohne die Überplanung dieses Gebietes durch den Markt Unterthingau besteht die Gefahr einer wesentlich massiveren Wohnbebauung nicht nur auf dem Grundstück Fl.-Nr. 571 sondern sogar auf dem Grundstück Fl.-Nr. 570. Um dies zu verhindern und auszuschließen, hat die Marktgemeinde das Instrument der Bauleitplanung

ergriffen und in Abwägung der nachbarlichen Interessen die bekannten Festsetzungen getroffen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Spannungsfeld erheblich erhöht. Nur über den Bebauungsplan können zum Wohle des Bestandes und der Weiterentwicklung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen Einschränkungen durch enge Begrenzung der überbaubaren Flächen, durch den Abstand dieser Flächen zum Betrieb und durch Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen erreicht werden. Der noch weitergehenden Lösung, nämlich beide Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 570 und 571 von Bebauung auszuschließen und Grünland oder Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen, würde die Ausgewogenheit in der Abwägung ernsthaft in Gefahr bringen.

3. Die angesprochenen Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem östlich, jeweils der Kreisstraße angrenzenden Dorfgebiet, werden vom Markt ebenfalls nicht gesehen. Der Ursprung des Gewerbegebietes liegt in einem Betrieb für Handel und Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen. Der noch hinzukommende Betrieb befindet sich bereits innerhalb der Ortslage. Er muß aus Platzgründen hier her ausgesiedelt werden. Diese gewerblichen Nutzungen stellen im Hinblick auf die östlich bestehenden und geplanten Wohnhäuser innerhalb des Dorfgebietes keine Probleme dar. Die dort auftretenden Lärmimmissionen werden weit unterhalb der im Dorfgebiet zulässigen Richtwerte liegen. Aufgrund der Tatsache, daß im Gewerbegebiet nur zwei Betriebe angesiedelt sein werden sowie der Kenntnis der Betriebe ist eine Lärmkontingentierung, wie sie in ähnlichen Situationen durchgeführt werden muß, hier nicht zwingend erforderlich. Dies gilt ähnlich im übrigen auch für den Straßenverkehrslärm.

## II. Abwägungsbeschuß (Private Anregungen):

Der Marktrat stimmt der Abwägung privater Einwendungen bzw. Anregungen, wie in den Punkten 1. mit 3. beschrieben, zu.

Abstimmungsergebnis: Annahme mit 12 : 0 Stimmen!

03/10/5-/99

Unterthingau, den 09. Juli 1999

Die Richtigkeit des Auszuges wird bestätigt:



1. Bürgermeister o.V.i.A.

