

SATZUNG

des Marktes Unterthingau
für den Bebauungsplan Nr. 13
für das Gebiet „Hochstetten“
vom 09.10.2000

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) erläßt der Markt Unterthingau folgende, mit Bescheid V-610-7/2 des Landkreises Ostallgäu vom 13.02.2001 genehmigte Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 09.10.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 09.10.2000 beigelegt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Alle weiteren nach § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauGB nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen gelten als Obergrenze.
3. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.
4. Die Größe des Baugrundstückes soll mind. 600 qm betragen.

§ 4 Bauweise

1. Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

1. Es sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Die überbaubaren Flächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Für Nebengebäude und Garagen gelten auch die mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen.
3. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
4. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
5. Die Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage sind mindestens 5,00 m Abstand einzuhalten.
6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen-Gebäude bis maximal 12 qm Grundfläche und max. 40 cbm umbauten Raum dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorgartenbereiche, d. h. die Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Flucht der straßenseitigen Hauswand bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind dabei ausgeschlossen.
7. In den Gartengrundstücken der Parzellen Nr. 10 – 14 sind westlich der Baugrenzen aus Gründen des Hochwasserschutzes sämtliche bauliche Anlagen – auch Nebenanlagen bis 12 m² Grundfläche und 40 m³ umbauten Raum – unzulässig.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
2. Dort, wo Schaugiebel im Bebauungsplan dargestellt sind, sollten die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Hierbei ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus zwei bis drei Fenstern bzw. Türen besteht. Die Giebel sollten verputzt und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten ausgeführt werden. Balkone sind hierbei in schlichter Form bis maximal dreiviertel der Giebelbreite zulässig.
Dort wo Giebel mit HV gekennzeichnet sind, sind diese Giebelflächen, zumindest im Giebeldreieck, mit einer Holzverschalung und mit Naturton gestrichen auszubilden.
3. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-22° oder 26-32° zulässig.
Die Kniestockhöhe beträgt:
 - bei der Dachneigung 18-22° max. 2,30 m
 - bei der Dachneigung 26-32° max. 1,60 m
 - bei Nebengebäuden und Garagen max. 0,35 mBei Häusern mit einer Dachneigung von 18-22° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
4. Für untergeordnete Bauteile, Vor- und Anbauten, Zwischenbauten und Nebengebäude sind ausnahmsweise auch andere Dachformen zulässig.
5. Ergeben sich für untergeordnete Bauteile, wie sie in § 6 Ziff. 1 genannt sind, andere Kniestockhöhen, so sind diese zulässig.
Als Maß der Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen in der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf der Fußfette aufzulegen.
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche bzw. auf dem Dach, jedoch in der gleichen Dachneigung wie das geplante oder bestehende Dach.
7. Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe (FFB) mit max. 30 cm über dem Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront gemessene Höhe.

§ 7 Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie am Ortsrand sind bis zu einer Höhe von 0,9 m und als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.
Zwischen privaten Baugrundstücken sind u.a. auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die von Einfriedungen freizuhalten sind.

§ 8

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten.
2. Von § 8 Ziff. 1 sind die Grundstücke Nr. 10 – 13 der westlichsten Hauszeile dahingehend ausgenommen, daß eine Aufschüttung bis zur in der Planzeichnung dargestellten geplanten neuen Höhenlinie 776 zulässig ist. Der restliche Grundstücksbereich bis zur westl. Grundstücksgrenze muß jedoch als weiche Erdböschung bis zur östlichen öffentlichen Fußwegkante verlaufen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
4. Stützmauern gleich welchen Materials sind nicht zulässig.

§ 9

Grünordnung/Landschaftspflege/Oberflächenwasser

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 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe unter „Hinweise und Empfehlungen – Artenliste“.
2. Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste zu verwenden.
3. Die öffentliche Grünfläche und in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Fußweg und Kirnach ist als naturnahe Fläche mit Bäumen, Büschen und Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Initialpflanzung sind mehrere Gruppen mit einheimischen Laubbäumen zu pflanzen und die übrige Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Pflege erfolgt nur entlang des Weges.
4. In den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Kompostmieten oder das wilde Ablagern von pflanzlichen und sonstigen Abfällen nicht zulässig.
5. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Es soll auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.
6. Der Nachweis der Eingrünungsmaßnahmen ist in einem Freiflächengestaltungsplan bzw. Grünordnungsplan mit dem Baugesuch zu erbringen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO.

Hinweise und Empfehlungen

1. Grundwasser / Hochwasser

Da mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist, wird empfohlen, die Keller-
geschosse als wasserdichte Wannen herzustellen und keinen Elektroverteilerschrank im
Keller zu installieren.

Bei Gebäuden (Hauszeile 10 – 14) mit einer Erdgeschoßfußbodenhöhe von
ca. 777.00 üNN wird empfohlen, wasserdichte Kellerumfassungen einschl. der Licht-
schächte und Kellerabgänge zur Hochwassersicherheit zu errichten.

2. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft und hier insbesondere von der Weidehaltung, Viehtrieb und
dem landwirtschaftlichen Verkehr ausgehenden Emissionen müssen hingenommen und
geduldet werden.

3. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das
Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor-
und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmal-
schutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

4.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei
ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zu-
mutbar zu halten.

4.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen,
getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Ent-
sorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich de-
ren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelasse-
ner Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlas-
sen.

4.4 Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt werden kann, ist die Eigenkompostie-
rung durchzuführen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des
Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

4.5 Die Grundstücke sind bis auf die östliche Stichstraße direkt von Müllfahrzeugen an-
fahrbar. Zur Entsorgung dieser Stichstraße müssen die Mülltonnen an die in der
Planzeichnung mit **M** gekennzeichnete Stelle gebracht werden.

5. Versorgungsleitungen

5.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, etc.
nur als Erdkabel erlaubt.

5.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Plan-
zeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen frei-
zuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes
und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

5.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und
ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

5.4 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnah-
menträger Verbindung aufzunehmen.

6. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers not-
wendig ist, dürfen untergeordnete Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchläs-
sigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau vorgesehen werden. Alternativ kann
das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.

7. Gestaltung

Bei der Außengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche und Materialien in gebrochenen weißen, reseda-grünen oder erdfarbenen Farbtönen zulässig.

8. 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: Baumpflanzungen

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Bäume II. Ordnung (für Hausgärten)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Grau-Erle (*Alnus incanus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Walnuß (*Juglans regia*)

Artenliste 2: Gehölzpflanzungen

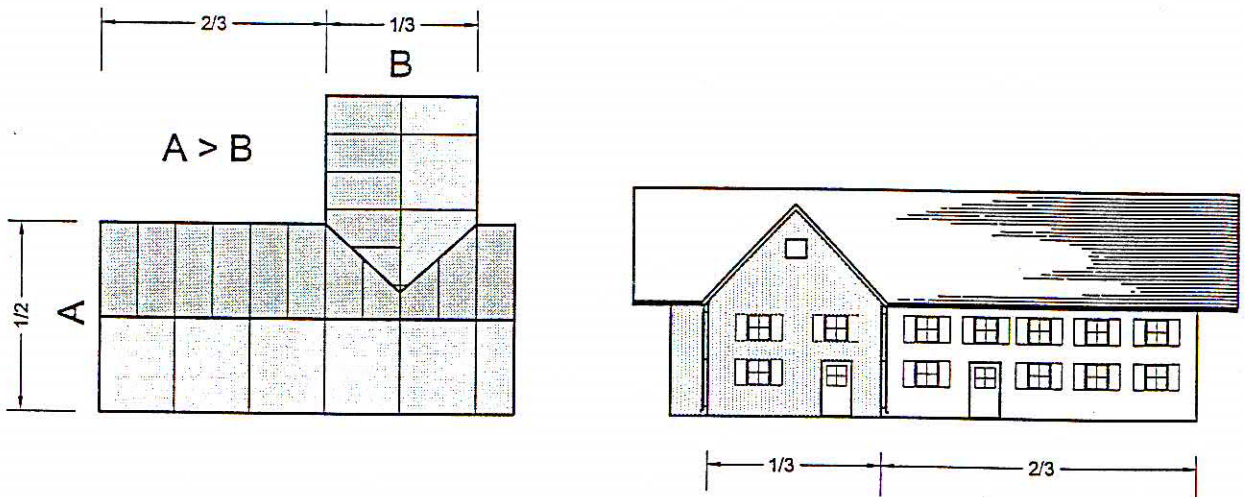
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogina*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*)

Artenliste 3: Obstgehölze

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskoop;
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue;
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume;

Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



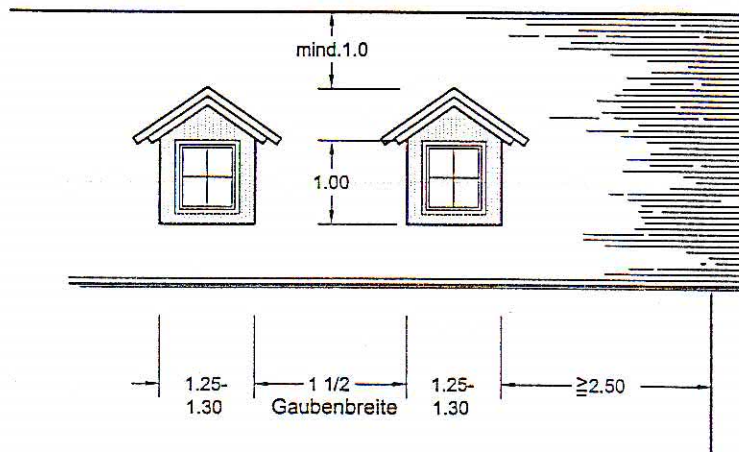
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$

