

SATZUNG
des Marktes Unterthingau
für den Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom 13.09.2005

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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 04. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt der Markt Unterthingau folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“ beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 169 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 169/3 und 169/4 der Gemarkung Unterthingau. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 13.09.2005.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 13.09.2005 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Unterthingau, _____
MARKT UNTERTHINGAU

Rauch, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“

Der Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches bis 20. Juli 2004 aufgestellt und durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 bis 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).

- 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt.
3. *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 In den Gebieten sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
- 4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der mit Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zur seitlichen Grundstücksgrenze wird gemäß Artikel 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung ein Abstand von mindestens 1,0 m festgesetzt. Ansonsten sind diese grenznahen Garagen gemäß Artikel 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
- 4.3 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen
- 4.4 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.5 Nebengebäude bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum sind ausserhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- 4.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
- 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen in befestigter und wassergebundener Ausführung.
- 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.
6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*
- 6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne aufgefangen werden. Die Zisterne kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäss zu installieren.

8. *Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.1.1 **B ä u m e**

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 240 cm, und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Eiche
Fagus sylvatica	Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia plathyphyllos	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung (für Hausgärten)

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

8.1.2 **S t r ä u c h e r**

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canna	Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

8.2.3 O b s t b ä u m e

Für die privaten Hausgärten sind die heimische Kern- und Steinobstarten (Obsthochstämme) mit geringer Anfälligkeit gegenüber dem Feuerbrand-Erreger zu verwenden.

8.2 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

8.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäss Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an die zeichnerische Darstellung gebunden. Der Nachweis hierzu ist in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Baugesuch zu erbringen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach BayBO.

9. *Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bereich der Fl. Nr. 463/4 der Gemarkung Unterthingau Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Fläche ist damit Bestandteil des Bebauungsplanes auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Diese Fläche ist als Ökokontofläche für den Markt Unterthingau beim BfU in Kulmbach mit insgesamt 5 644 m² angemeldet.

Gemäss Berechnung Ziffer 7.5 der Begründung werden als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 17 „Kirchenösch III“ insgesamt 5 588 m² benötigt. Somit verbleibt eine Restfläche mit 56 m² auf dem Ökokonto des Marktes Unterthingau.

Auf der Ausgleichsfläche werden Massnahmen zur Ausdehnung der Gewässeraue der Kirnach, der natürlichen Entwicklung und der Aufbau von Benjes-Hecken durchgeführt.

Die Durchführung der Massnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

10. *Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

10.1 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemässen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

10.2 Gewerbelärm

An der nördlichen Grenze zum bestehenden Zimmereibetrieb auf der Fl.-Nr. 168 sind folgende Massnahmen zu beachten und einzuhalten:

- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über dem Betriebshof der Fa. Krumm, an der Grenze zu Fl.-Nr. 168 auf einer Länge von 80 m gemäss zeichnerischer Darstellung und einem Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB.
- Die bauliche Nutzung der drei südlich angrenzenden Wohngebäude wird auf max. zwei bewohnte Vollgeschosse begrenzt. Hierbei sind Aufenthaltsräume im Obergeschoss bevorzugt an der Gebäudesüdseite anzuordnen.

10.3 Verkehrslärm

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OAL 3 kommt es im Plangebiet im Bereich der straßennahen Gebäude tags und nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und teils auch der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

- Es werden deshalb aktive Lärmschutzeinrichtungen in Form einer Lärmschutzwand an der Kreisstraße OAL 3 mit einer Höhe von 2,0 m über Oberkante der Fahrbahn in Straßenmitte, einem Schalldämmmaß R_w mindestens 25 dB und einer hochschallabsorbierenden straßenseitigen Ausführung festgesetzt.
- Die Pegel der einwirkenden Verkehrsgeräusche können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Generell ist mindestens ein Außenlärmpegel von 55 dB (A) anzusetzen. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bemessen.
- Bei den zur Kreisstraße OAL 3 nächstliegenden Wohngebäuden müssen Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, sofern diese Räume nicht über Fenster an der vom Lärm abgewandten Nordostseite belüftet werden können. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und folgender Kniestock zulässig:

Geschlosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	26° - 32 °	1,60 m
(D als Vollgeschoss)	18° - 22 °	2,30 m
II	26° - 32 °	0,30 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fusspfette, gemessen in der Verlängerung der Aussenwand.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.4 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“ gemäss Anlage.

1.5 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf max. 0,30 m über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstrasse in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

1.6 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind zu vermeiden.

1.7 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

1.8 Die Giebelbreite von Wohngebäuden sollte 11,50 m nicht überschreiten und die Traufseite mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein.

2. *Einfriedungen*

2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig.

2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von sockellosen Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.

2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.

3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

3.3 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Mass geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.

4. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO.

5 *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

D Hinweise

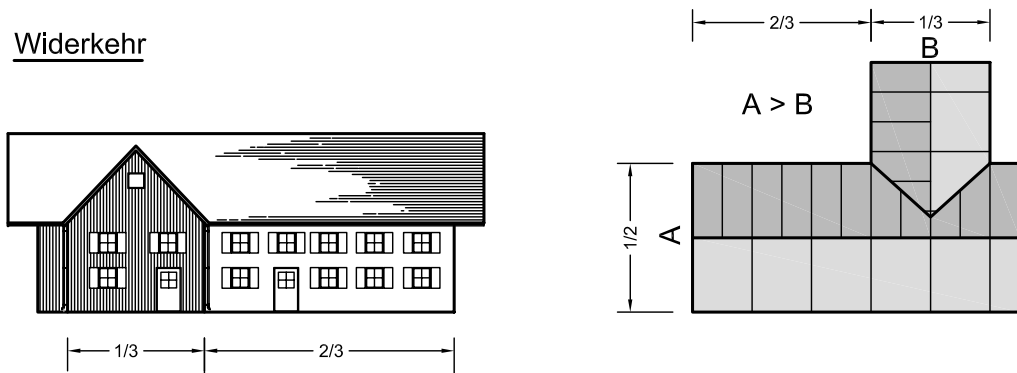
1. **Bodendenkmalfunde**
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
2. **Abfallentsorgung**
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen. Im übrigen gilt die Satzung des Landkreises Ostallgäu.
3. **Versorgungsleitungen**
Vor Beginn von Erschliessungsmassnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Massnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmassnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Massnahmeträger zu beachten.

E Verfahrensablauf

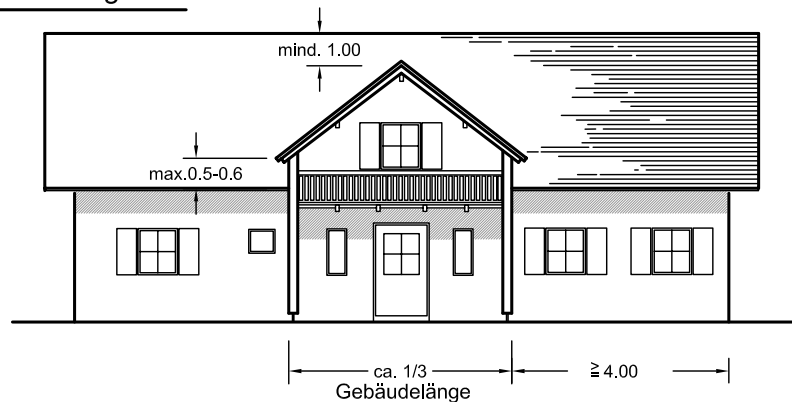
1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.07.2004. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 20.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 26.01.2005 durch eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden
3. **Öffentliche Auslegung**
In der Gemeinderatssitzung am 06.06.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 06.06.2005 gebilligt.
Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.06.2005 bis 29.07.2005 statt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 17.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
In der Gemeinderatssitzung am 13.09.2005 fand die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen während der öffentlichen Auslegung statt.
4. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 13.09.2005 wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.09.2005 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
5. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanes Nr. 17 „Kirchenösch III“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bebauungsplan Nr. 17 mit integriertem
Grünordnungsplan für das Gebiet
"Kirchenösch III"

Widerkehr

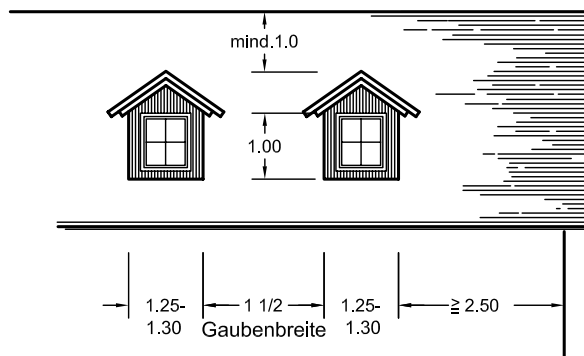


Standgiebel / Quergiebel



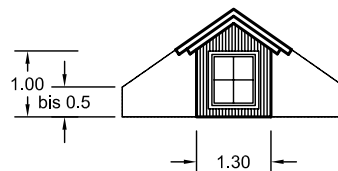
Dachgaube

Regeldachneigung 35°
unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$



Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu