

Zeichenerklärung - Festsetzungen durch Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, siehe auch insbesondere Ziff. 3.8, 6 und 9

- 1.1 **MI** Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO
Unter Hinweis auf § 1 (5) BauNVO werden die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Ziff. 7 und 8 nicht Bestandteil der Satzung.
Unter Hinweis auf § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung.
- 1.2 **MI-1** Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, siehe auch Ziff. 9 - Immissionsschutz -
Unter Hinweis auf § 1 (5) BauNVO werden die gemäß § 6 (2) BauNVO Ziff. 3, 5, 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung.
Unter Hinweis auf § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil der Satzung.
- 1.3 **MI-2** Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO - Kettenbebauung -, siehe auch 3.8 und Ziff. 9 - Immissionsschutz -
Unter Hinweis auf § 1 (5) BauNVO werden die gemäß § 6 (2) BauNVO Ziff. 3, 5, 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung. Bei den gemäß § 6 (2) Ziff. 1 zulässigen Wohngebäude sind die unter Ziffer 9. zu MI-2 genannten Bedingungen zu beachten.
- 1.4 **MI-3** Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO wie MI mit der Ausnahme, dass bei Wohngebäuden die Aufenthaltsräume nach Süden zu orientieren sind und die Wohnung jeweils nur für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal an den Betrieb Rotter + Rieger gebunden und grundbuchlich zu sichern ist.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, siehe Tabelle Ziffer 6.1
- 2.2 Die Oberkante des EG Rohfußbodens darf max. 0,50 m über der Hinterkante der fertig ausgebauten Strasse in Höhe des Eingangs liegen.

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

- 3.1 **o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 **b** Besondere Bauweise (§ 22 BauNVO). Hier sind die Wohnhäuser in geschlossener Kette entlang einer Baugrenze zu errichten, wobei zwischen Wohnhaus und nördl. Grenze die Garage und süd. Grenze ein Nebengebäude mit einer durch den Immissionsschutz vorgeschriebenen Firsthöhe die Bauzeile herzustellen ist. Die vorgenannte Regelung gilt für die neuen Bauplätze Nr. 1 bis 5 auf der Flur Nr. 5 und Flur Nr. 226/4.
- 3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Baugrenzen; die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. bis zu max. 1,50 m ist zulässig.
- 3.5 Begrenzung einer überbaubaren Fläche für Nebengebäude / Garage, Linie Ziff. 15.3 der PIZVO.
- 3.6 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 6).
- 3.7 Vorgeschlagene Firstrichtung, sie gilt für die mit MI, MI-1 und MI-3 bezeichneten Gebietsteile.

- 3.8 Die Hauptfirstrichtung ist im MI-2-Gebiet bei Bauplatz Nr. 1 bis 5 entlang der Baugrenze - mit Ausnahme bei Haus Nr. 5 - zwingend einzuhalten. Zusätzlich kann ein Gebäudeteil quer zur Hauptfirstrichtung in Richtung Osten angefügt werden. Bei entsprechender Beachtung der Vorgaben des Lärmgutachtens, siehe Ziffer 9. und der Begründung, kann die Firstrichtung des Hauptgebäudes generell senkrecht zur Planstrasse/Baugrenze angeordnet werden. Voraussetzung ist die geschlossene Kettenhausbebauung und die Abschirmung der Fenster für Aufenthaltsräume auf der Ostseite und ggfs. auch auf der Nord- und Südseite der Wohngebäude.
- 3.9 Unterbauung der Freileitung nur in begrenzter Höhe und nur in Abstimmung mit der Lechwerke AG Buchloe möglich, siehe auch Begründung Ziffer 4.1 zu MI-2.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Verkehrsgrün; der schraffierte Bereich = bestehende und ausgebaute Verkehrsfläche
St Stellplätze
- 4.2 Es gilt die Garagenordnung nach BayBO.
- 4.3 Garagen und überdachte Stellplätze für PKW sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen und durch Linien nach Planzeichenverordnung Ziff. 15.3 gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.4 Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

5. GRÜNORDNUNG

- 5.1 Private Grünfläche zur Ortsdurchgrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), Artenauswahl gemäß Ziffer 5.3 und Ziffer 5.4 der Begründung.
- 5.2 Bindungen/Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 5.3 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Maßnahmen siehe Ziffer 5. der Begründung
- 5.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; die Ausgleichsfläche von 1.514 m² wird im Bereich der Hofstelle Michael Stöckle, Hölweg 13, auf einer Teilfläche der Flur Nr. 203 sichergestellt. Extensivwiese, verzicht auf jegliche Düngung. Die Fläche wird mit Jungvieh beweidet, Weidetermin frühestens 15. Juni. Zusätzlich ist die Fläche mit 10 Obstbäumen, Pflanzraster 10 m x 10 m zu überstellen; Artenliste siehe Ziff. 5.3 der Begründung, Planschnitt siehe Anlage 1 der Bebauungsplanzeichnung.
- 5.5 Fläche für die Landwirtschaft

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. MIT ART. 91 BAYBO

- 6.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 11 BayBO.

Gebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachneigung	max. Wandhöhe	max. GRZ	max. GFZ
MI	II	o, E	28° - 36°	6,50 m	0,4	0,8
MI-1	II	o, E	28° - 36°	6,50 m	0,4	0,8
MI-2	II	b, E/D	28° - 36°	6,50 m	0,3	0,6
MI-2 alternativ:	II*	b, E/D	18° - 24°	5,65 m	0,3	0,6
MI-3	II	o, E	28° - 36°	6,50 m	0,4	0,8

- 6.2 Es sind nur Satteldächer zulässig; Ausnahmen: a) Für besondere Bauteile, Garagen u. dgl. sind auch Flachdächer zulässig und b) bei Passivhäusern sind auch Putzdächer zulässig.
- 6.3 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, naturziegelrotem und kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dachbegrenzung ist zulässig. Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.
- 6.4 Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun/Holzzaun ohne massiven Sockel, max. 1.00 m hoch, zulässig.
- 6.5 Fassadengestaltung: Holzschalung, bei Putzfassaden helle Farben, keine grellen Farbtole.
- 6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Keller sind als dichte Wannen auszubilden.
- 6.7 Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Werbeanlagen auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 7.1 Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Stellplätze und Terrassen sind in wassergebundener Decke auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen, siehe auch Ausführungen in der Begründung zu Ziffer 6.2 - Wasserwirtschaft.
- 7.2 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind unvermeidlich; sie müssen einschließlich Viehtrieb hingenommen werden.
- 7.3 Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden besteht Meldepflicht, siehe Art. 8 (1, 2) DschG siehe Ziffer 7.2 - Bodendenkmalpflege - der Begründung.

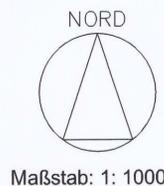
8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 8.2 bestehende Gebäude, = Bauplätze im Bereich der Flur Nr. 5 und 226/4.
- 8.3 DFK Grenze mit Flurnummer
- 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 8.6 vorhandene Böschung/Erddamm im Bereich Schwimmbad



Flächen für Bauplatz Nr.

1	= 1.204 m²
2	= 841 m²
3	= 843 m²
4	= 842 m²
5	= 845 m²



9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Baufläche MI-1: Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind sämtliche Aufenthaltsräume von Wohnungen zur West- und Südseite hin zu orientieren. Ausgenommen davon sind Gebäude mit kontrollierter Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume (z. B. Niedrigenergiehäuser).
- Baufläche MI-2: Die Hauptgebäude sind durch bauliche Zwischenglieder (Garagen, Carports, Nebengebäude) so miteinander zu verbinden, dass ein durchgehender, lückenloser Gebäuderiegel entsteht, welcher die Gartenbereiche der Wohnhäuser von den westlich benachbarten Sport- und Freizeitanlagen abschirmt.
Die baulichen Zwischenglieder müssen mindestens eine Höhe aufweisen, welche der Höhe der Oberkante der Fenster von Aufenthaltsräumen in den östlich anschließenden Fassaden des dazugehörigen Hauptgebäudes entspricht. Eine Mindesthöhe von 3,0 m bezogen auf die Fahrbahn der Erschließungsstraße darf aber an keiner Stelle unterschritten werden.
Im Bereich der Westseiten der Hauptgebäude und der durch die baulichen Zwischenglieder nicht abgeschirmten Süd- und Nordseiten ist die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die Gebäudenordseite auf Parzelle 1 und die Gebäudesüdseite auf Parzelle 5 sowie Gebäude mit kontrollierter Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume (z. B. Niedrigenergiehäuser).
- Baufläche MI-3: Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5/10 und 5/11 sind bei Errichtung von Wohnhäusern sämtliche Aufenthaltsräume von Wohnungen zur Südseite hin zu orientieren. Siehe auch Ziffer 1.4 der Textfestsetzungen.

10. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktrat Unterthingau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Kirmachweg" in seiner Sitzung vom 19.12.2005 beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 26.11.2005 und Termin 4.12.2005. Zusätzlich fand am 13.12.2005 im Markt ein Scoping-Termin statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.12.2005. Die Veranstaltung hierzu wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Der Markt Unterthingau hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2005 beschlossen:
a) Anerkennung des von der Verwaltung vorgelegten Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Kirmachweg" als Entwurf mit der Folge, dass die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll und
b) die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB zu beteiligen und sie von der Auslegung gemäß § 3 (2) zu unterrichten. Der Billigungsbeschluss wurde am 24.07.2006 mit der Plangrundlage in der Fassung vom 24.07.2006 bestätigt.
Die öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.08.2006 bis 06.09.2006.
Der Markt Unterthingau hat nach Kenntnisnahme und Abstimmung über das Ergebnis des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB am 11.09.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Kirmachweg" noch einmal öffentliche auszulegen. Die 2. Auslegung wurde unter Hinweis auf § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 27.09.2006 bis 12.10.2006 durchgeführt.

Der Markt hat nach Kenntnisnahme und Abstimmung über das Ergebnis der 2. Auslegung den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Kirmachweg" am 16.12.2006 als Satzung beschlossen.

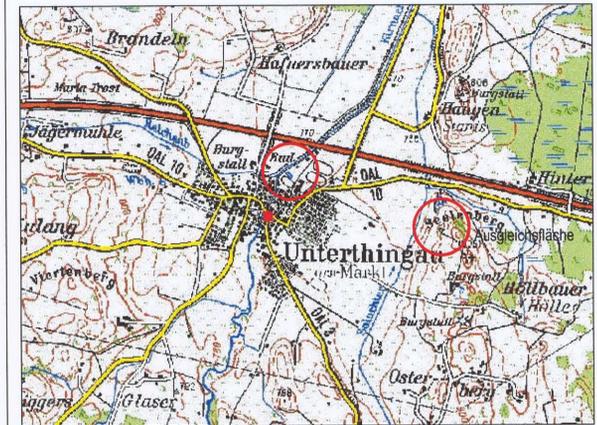
Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Unterthingau, den 17. Okt. 2006

Josef Heringer, 2. Bürgermeister



Markt Unterthingau Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 19 " Am Kirmachweg "

Externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 203, siehe Anlage 1 und Übersichtsplan "Am Seelenberg"

Satzungsbeschluss 16.10.2006

Bearbeitung Grünplanung:

Alois Stöckle
Heckenweg 41
87600 Kaufbeuren
Tel: 08341-18217

Bearbeitung Städtebau:

Büro für kommunale Entwicklung
Gerhard Abt, Architekt
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf
Tel: 08342-915601
Fax: 08342-915602
E-Mail: abtplan@online.de

