

Der Markt Unterthingau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Südlich Kirchberg/Schule" 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 18.06.1996.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
 - I.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.
 - 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme der Ziffer 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" unter Hinweis des § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

...

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 550 m² groß sein, bei Doppelhaushälften mindestens 350 m².

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. 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 werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß § 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
3. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
4. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein.
7. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° mit $\pm 2^\circ$ oder $22^\circ \pm 2^\circ$ Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung für das Hauptgebäude ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile wie Gaupen, Vordächer und dgl., sowie Quergiebel und Garagen kann die Hauptfirstrichtung abweichen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I D folgendermaßen auszubilden:
 - 4.1 bei der Dachneigung $35^\circ \pm 2^\circ$ von maximal 1,00 m,

...

4.2 bei der Dachneigung $22^\circ \pm 2^\circ$ von maximal 2,20 m möglich.

4.3 Die Höhe des Erdgeschosses wird auf maximal 2,75 m festgesetzt. Dachaufbauten sind nur möglich gemäß Ziffer 4.1 i. V. m. Ziffer 10. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Für untergeordnete Bauteile, wie Stand- oder Quergiebel darf die zulässige Kniestockhöhe - soweit konstruktiv erforderlich - abweichen.

4.4 Bei den Häusern Nr. 3, 4, 5 und 6 gilt für die Dachneigung ausschließlich die Regelung gemäß Ziffer 4.2.

5. Der Dachüberstand beträgt bei Wohngebäuden an der Trauf- und Giebelseite 0,80 m bis 1,60 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,50 m bis 0,80 m.

6. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses auf Höhe über NN (Normalnull) in der Planzeichnung in Abstimmung mit Höhenlage der Straßen vorgeschlagen. Diese Höhenlage wird verbindlich, soweit die Gemeinde vor Baubeginn bzw. bei Vorlage der Baueingabeplanung keine andere Höhenfestlegung verlangt. Mit dem Eingabeplan ist ein Höhenschnitt auf der Grundlage einer Geländeaufnahme vorzulegen und zwar mit Darstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs mit Anschluß an die Straße und die Nachbargrundstücke. Die Gemeinde besteht darauf, daß trotz Freistellungsverfahren eine Absteckung mit Höhenfestlegung der geplanten Gebäude in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt wird.

7. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.

8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.

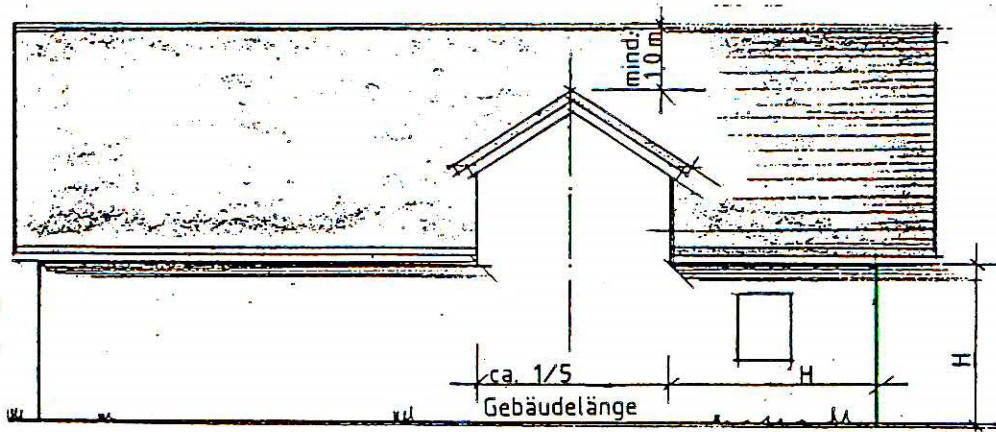
9. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,00 m nicht überschreiten, mit Ausnahme bei Haus Nrn. 3, 4, 5 und 6, hier darf sie nur 10,00 m betragen. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.

10. Dachaufbauten sind nur unter Beachtung und Einhaltung folgender Rahmenbedingungen zu gestalten, siehe Seite 3 a, 3 b und 3 c sowie die Geländeschnitte im Anhang Nr. 4, 5 und 6 der Begründung.

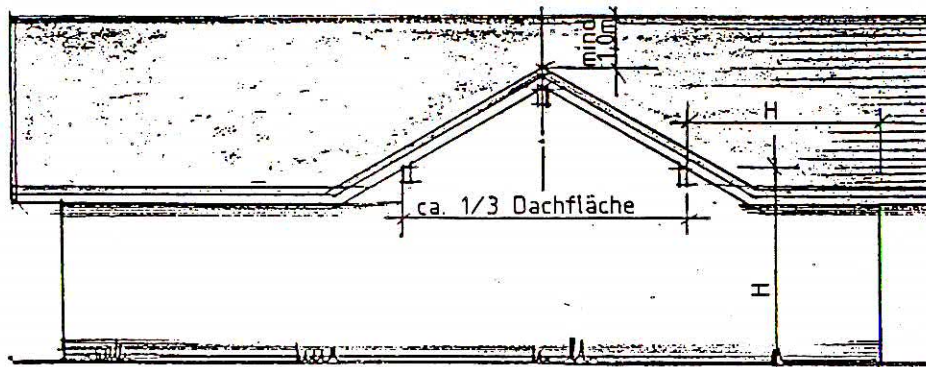
11. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze - dies gilt auch für Grenzgaragen - müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

Zwerchgiebel

a)

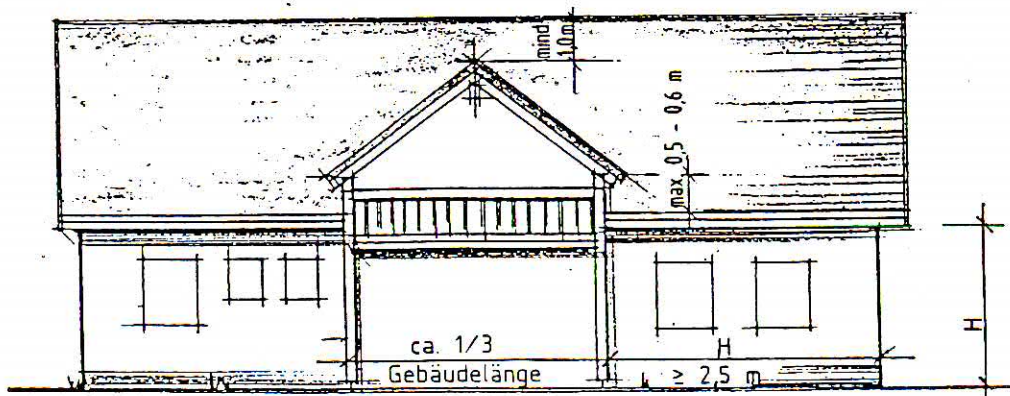


b)



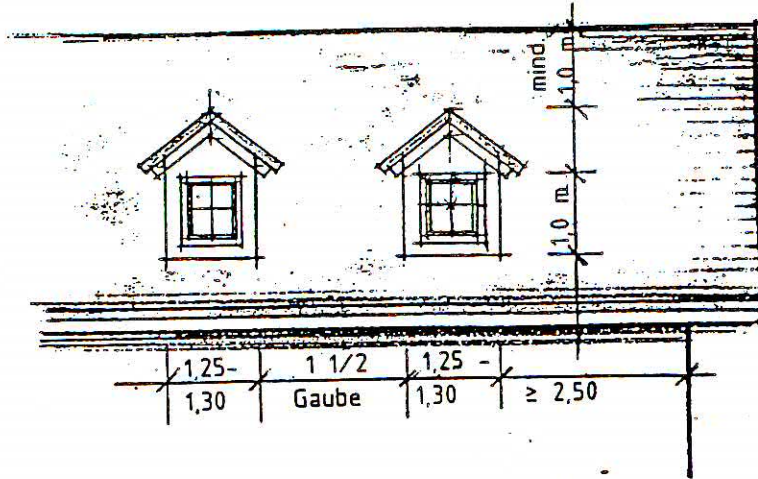
Standgiebel

c)



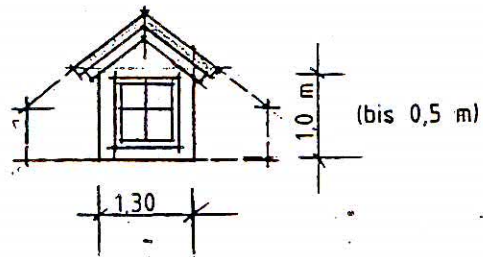
Dachgaube

Regeldachneigung min. 35°
unter 28° keine



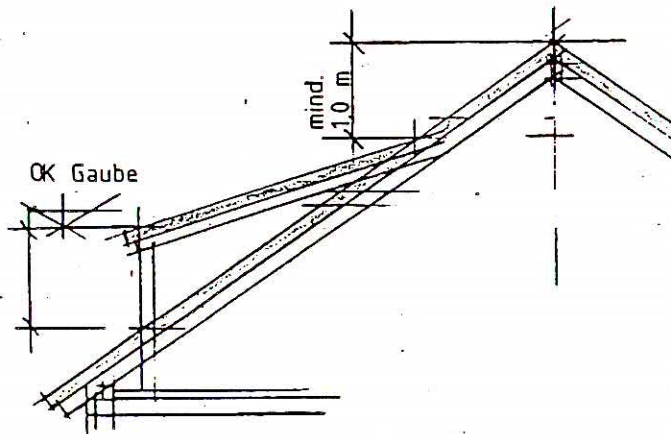
Giebelgaube

30 - 35°



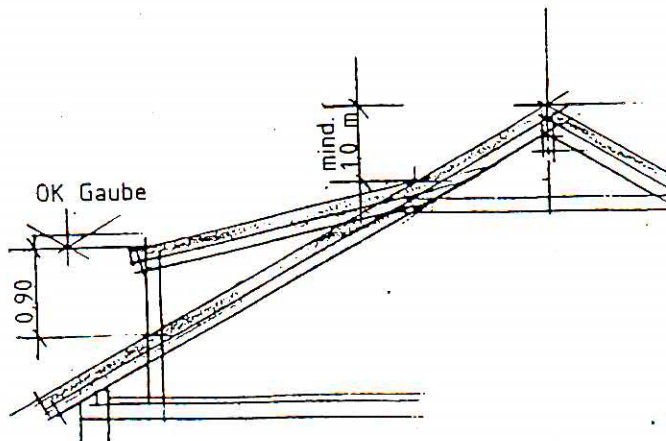
Schleppgaube

30 - 35°

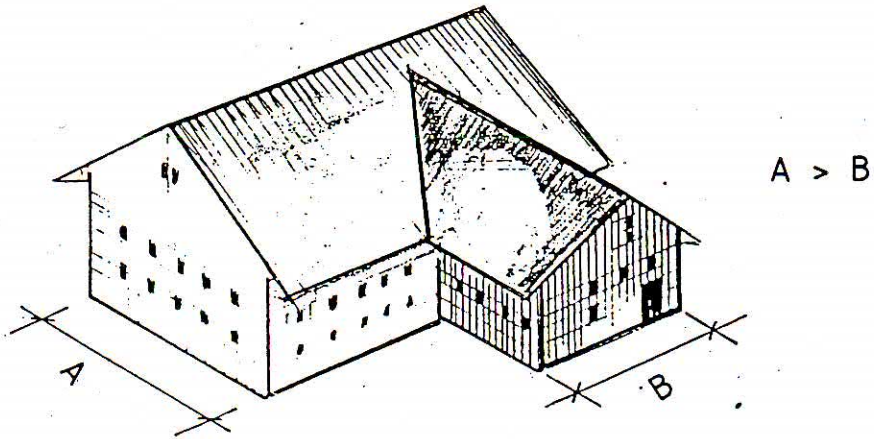
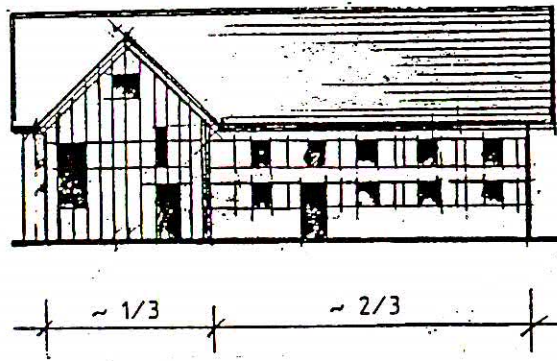
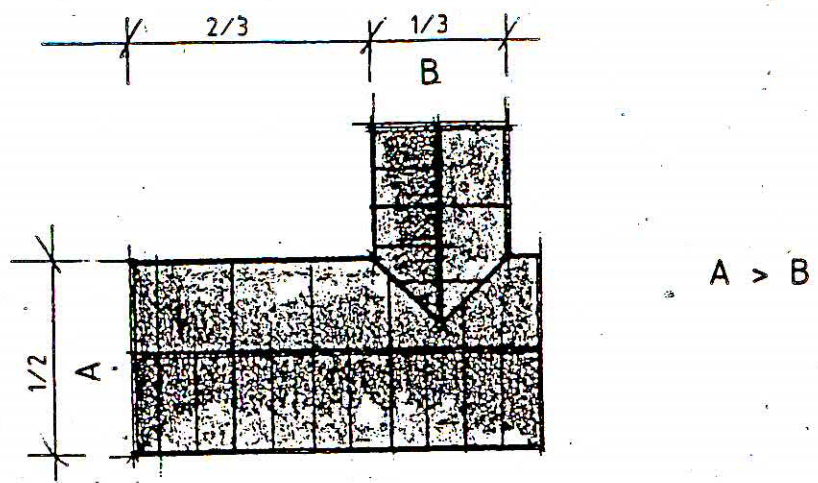


Schleppgaube

30 - 28°



Wiederkehr



12. Schaugiebel

=====
Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist dieser Giebel des Hauptgebäudes als sog. "Schaugiebel" zu gestalten (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern 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 maximal bis zur halben Giebelbreite zulässig.

§ 8

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.
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 unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren oder Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dergleichen freizuhalten. Die Gestaltung dieser Bereiche soll dörflich sein.

§ 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.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege der Anpflanzungen durchgeführt werden.
3. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt mit
Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer Campestre*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Esche (*Fraxinus ecelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)

Sträucher:

2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingrifflicher Weißdorn
(*Crataegus monogyna*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über den Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken (auch Thuja) sind zur Ortsrandeingrünung untersagt. Sträucher müssen mindestens 2 x verschult sein und eine Höhe von 0,60 m bis 1,00 m aufweisen.

5. Die öffentliche Grünfläche am südlichen Rande des Plangebietes ist als extensives Grünland mit mehrmaliger Mahd und ohne Düngung zu pflegen.

§ 12

Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Die Abwasserkanäle werden im Trennsystem zur vollbiologischen Kläranlage zugeführt. Als Übergangslösung ist die Errichtung einer mechanischen Drei-Kammer-Kläranlage nach DIN 4261 mit biologischer Nachreinigung mit Überlauf in einen Versickerungsschacht erforderlich.
Bei Anschlußmöglichkeit an die gemeindliche Sammelkanalisation zur vollbiologischen gemeindlichen Kläranlage ist an diese sofort anzuschließen und die eigene Anlage aufzulassen.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngebäude nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.

...

2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung, ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden, der Überlauf ist an den Kanal anzuschließen.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen.

Hinweis:

Die in der Begründung dargestellten Sicherheitsvorkehrungen bei der Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen sind zu beachten.

4. Falls erforderlich sind die Gebäude von den einzelnen Bauwerbern mit dichten Wannern bzw. gegen Hang- und Drainagewasser selbst abzusichern.

§ 13

Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

§ 14

Denkmalschutz

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

§ 15

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

1. Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.
2. Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
3. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken entfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

