

Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über einen Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Theinberg" in Ebersbach
=====

Der Markt Obergünzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (BGBl S. 341) und des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2221), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

B e b a u u n g s p l a n N r . 1 0

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet in Ebersbach "Am Theinberg" gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, 8953 Obergünzburg-Ebersbach, Willofser Straße 39, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 9.1.1979, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1763) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nicht eine geringere Nutzung für die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt.

§ 4 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen, sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, in Verbindung mit dem Gebäude zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrslage und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Für die Gebäude mit Satteldächer ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtung maßgebend.

§ 7 Dachform und Dachneigung für die Wohngebäude

Hauptgebäude:

(1) Im Bereich der mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur ziegelfarbige oder hellbraune Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe mind. 0,80 m, höchstens 1,40 m am Ortsgang mind. 0,50 m, höchstens 1,20 m überstehen. Die Dächer der Gebäude (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 15 und 28 Grad zulässig.

Nebengebäude:

(2) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige oder hellbraune Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgauben, sowie negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 1,20 m² eingebaut werden.

§ 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

(1) Bei sämtlichen Gebäuden mit II darf die Oberkante Kellerboden nicht mehr als 0,20 m (Mittelwert) über der Straßenhöhe liegen. Bei den Gebäuden mit 1 Vollgeschoß darf die Oberkante Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über der Straßenhöhe liegen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen des Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 10 Kniestöcke

(1) Bei sämtlichen Hauptgebäuden SD ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Decke über Erdgeschoss und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

(2) Bei sämtlichen eingeschossigen Wohngebäuden können von den Festsetzungen des Abs. 1 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich das Bauwerk ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes einfügt.

§ 11 Gebäude am Hang

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Einfügung der Gebäude zu beschränken. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden.

Die Traufhöhe der Gebäude an der Talseite darf nicht mehr als 6,00 m über dem Gelände betragen.

§ 12 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auf-

fallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Holz und ähnliche Verkleidungen sind als Gestaltungselement erwünscht, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten sind unzulässig.

(3) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

(4) Fertighäuser haben sich dem Stil der übrigen Bebauung anzugleichen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 13 Garagen und sonstige Nebengebäude

(1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden innerhalb des überbaubaren Flächen in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.

(2) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

(3) Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück jeweils nur das Wohngebäude, zusätzlich ein Garagengebäude mit Nebengebäude von höchstens 50 m² Grundfläche errichtet werden.

§ 14 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

(1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschließlich ihrer Eingangstüren und Tore als 0,90 m hohe Holzzäune einschließlich eines im Mittel bis zu 20 cm hohen Betonsockels gemessen über Oberkante Straße bzw. Gehsteig auszuführen.

(2) Sämtliche übrigen Einfriedungen können auch als 0,90 m hohen Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Grelle Farben sind unzulässig.

(3) Die auf der Bebauungsplanzeichnung schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden.

(4) Von den Festsetzungen des Abs. 1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 15 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen, sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen, außer der bestehenden 20 kV-Leitung. Pro Haus ist nur 1 Antennenmast zulässig.

§ 16 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf der Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

§ 17 Bepflanzungen

(1) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sollen die Grundstücke mit lockeren Strauch- und Gehölzgruppen bepflanzt werden.

(2) Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken können ebenfalls lockere Strauch- und Gehölzgruppen angepflanzt werden.

(3) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.

(4) Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen sind nach dem Plan des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege anzulegen. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

(5) Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.

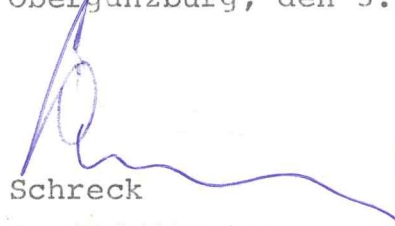
(6) Die in der Bebauungsplanzeichnung zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind unter folgenden Arten auszuwählen:

Linde, Ahorn, Eiche, Hainbuche, Buche. Für alle Bäume beträgt die Mindestpflanzgröße 1,50 m.

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung seiner Genehmigung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

Obergünzburg, den 3. Februar 1981



Schreck

1. Bürgermeister