

# Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über einen Bebauungsplan für das Baugebiet "Burger Straße" in Obergünzburg

---

Der Markt Obergünzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13.3.1976 (BGBl. I S.2256) des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in d. F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 420) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

## BEBAUUNGSPLAN "BURGER STRASSE" =====

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet an der "Burger Straße" gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler in Ebersbach, Willofser Straße 39 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom Nov. 1973 zuletzt geändert am 07.09.1982, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 der Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- (2) Die mit MI bezeichneten Bauflächen werden als Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind die in § 6 Abs. 3 aufgeführten baulichen Anlagen, Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates.
- (3) Im Mischgebiet sind nur rauchlose Betriebe zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Bl. 1 Ausgabe 1971, an der Grenze des "Allgemeinen Wohngebietes" am Tag 55 dB (A) und bei Nacht 40 dB (A) nicht überschreiten.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der

Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise könne 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 werden.

#### § 5 Zahl der Vollgeschoße

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße mit Kreis sind zwingend auszuführen.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschoße ohne Kreis gilt als Höchstgrenze.

#### § 6 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Für die Gebäude mit Sattel- und Pultdächern ist die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung maßgebend.
- (2) Bei Gebäudegruppen mit Flachdach ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Richtung der Baukörper anstelle des Firstverlaufes maßgebend. Ausnahmsweise kann von der im Bebauungsplan eingezeichneten Anordnung der Baukörper abgewichen werden, wenn
  1. eine gegliederte bzw. gestaffelte d.h. differenzierte Gestaltung der Baukörper sowohl in der horizontalen als auch vertikalen Ebene garantiert ist.
  2. die im Bebauungsplan für den Fußgängerbereich vorgesehene Verkehrserschließung in gleicher oder ähnlicher Form gewährleistet wird.

#### § 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

##### Hauptgebäude:

- (1) Im Bereich der mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,50 m höchstens 1,20 m, am Ortsgang mind. 0,50 m höchstens 1,40 m überstehen. Die Dachdeckung darf nicht mit grellen Farben erfolgen.

Die Dächer der Gebäude mit 2 Vollgeschossen (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 23 und 28 Grad auszubilden. Für die Dächer der Gebäude mit 1 Vollgeschoß (SD) einschl. Hangbebauung (I+U) ist eine Dachneigung zwischen 15 und 25 Grad zulässig.

- (2) Im Bereich der mit FD gekennzeichneten Flächen sind nur Flachdächer mit Attikagesims unter Verwendung von Holz als Gestaltungselement zulässig. Die Dächer sind einheitlich als Warm- oder Kaltdächer konstruktiv auszubilden und als Kiespressdach oder als grünes oder rotes Pappdach einzudecken bzw. zu unterhalten.

##### Nebengebäude:

- (3) Alle mit FD bezeichneten Nebengebäude sind mit einem bis zu 3° geneigten Flachdach zu versehen. Bei Pultdächern ist der Dachüberstand umlaufend gesimsähnlich auszubilden.

- (4) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen mit der gleichen Dachdeckung.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1-5 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 8 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig. Dacheinschnitte können jedoch genehmigt werden, soweit dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird und diese die Harmonie mit den Nachbarbauten nicht stört.

#### § 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) Sämtliche Gebäude sind höhenmäßig so an das Gelände anzupassen, daß sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und die Entwässerung noch an das Kanalnetz angeschlossen werden kann. Für die Einpassung in das Gelände wird von der Baubehörde (LRA Ostallgäu) die Höhe festgesetzt.
- (2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden, (siehe auch § 11).

Ausnahmen 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 Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, bei den mit I+D bezeichneten Gebäuden bis zur Höhe von 1,50 m, bzw. 0,75 m.
- (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.

Traufhöhe der Gebäude an der Talseite darf nicht mehr als 6 m über dem natürlichen, oder dem von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände betragen.

## § 12 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auf-fallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Metall-, Eternit- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen. Holz und ähnliche Verkleidungen sind als Gestaltungselement erwünscht, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamt-eindruck störende Farben ist untersagt.
- (3) Doppel- und Reihenhäuser, sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Ge-schoßhöhe, Putzstruktur und Farbgebung haben, d.h. gestal-terisch aufeinander abgestimmt sein.
- (4) Fertighäuser haben sich dem Stil der übrigen Bebauung an-zugleichen.

## § 13 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sonstige freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- (2) Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht darf auf jedem Bau-grundstück jeweils nur ein Gebäude und eine Garage mit einem Nebengebäude, letzteres höchstens 9,00 m<sup>2</sup> Grundfläche errich-tet werden.

## § 14 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschl. ihrer Eingangstüren und -tore als 0,90 m hohe Holz-zäune einschl. eines im Mittel bis zu 10 cm hohen Beton- oder Mauersockels, gemessen über Oberkante Straßen bzw. Gehsteig auszuführen.
- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als höchstens 1,00 m hohe Maschendrahtzäune auszuführen. Grelle Farben sind unzu-lässig.
- (3) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind im Bereich starker Geländeneigungen Stützmauern in Verbindung mit den unter Abs. 1 beschriebenen Einfriedungen in Sichtbeton und einheitlicher Gestaltung zulässig.
- (4) Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf nicht mehr als 0,90 m betragen. Auf Stützmauern darf kein Zaun gesetzt werden.
- (5) Von den Festsetzungen des § 14 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Die Errichtung von Einfriedungen entlang des Salabaches sind nicht zulässig.

## § 15 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen, sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

Pro Haus oder Hausgruppe ist nur ein Antennenmast zulässig von höchstens 2,50 m Höhe.

#### § 16 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen 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

In den direkt an die Staatsstraße 2012, die Kreisstraße MOD 11 und die B 12 angrenzenden Häusern, soweit die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes liegen, dürfen die Ruheräume nur nach der der Straße zugewandten Gebäudeseite orientiert werden, wenn der Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen, die Immissionseinwirkungen vermindert (z.B. Schallschutzfenster).

#### § 18

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Prof. Karl Kagerer in Ismaning vom 23.10.1974 samt den dazugehörigen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil und Grundlage des Bebauungsplanes und wird mit diesem wirksam und verbindlich.

Entgegen den Festsetzungen in diesem Grünordnungsplan sind die Sichtdreiecke entlang der Kreisstraße von jeder Bepflanzung freizuhalten.

Das entlang des Salachbaches, den Gehsteigen und Verkehrsflächen zu pflanzende Grün wird mit der Erschließung durch den Markt gepflanzt und sodann in das Eigentum der Anlieger übertragen. Der Unterhalt und die Pflege einschließlich einer Nachpflanzung obliegt dem Anlieger.

#### § 19 Inkrafttreten

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

Obergünzburg, den 7. 12. 1982

  
Schreck  
1. Bürgermeister