

S a t z u n g

der Marktgemeinde Obergünzburg über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Hinterer Dorfweg Willofs"

Die Marktgemeinde Obergünzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) des i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) sowie das "Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 623)" folgenden Bebauungsplan "Hinterer Dorfweg Willofs" in Obergünzburg als Satzung.
Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.04.1995 Nr. V-610-7/2 rechtsaufsichtlich genehmigt.

Bebauungsplan "Hinterer Dorfweg Willofs"

A. Festsetzungen

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Hinterer Dorfweg Willofs" mit den Grundstücken Fl.Nr. Teilfläche 139/3, 139, 138, 137, 140/2, 140/3, 141/1, 141/3, 141/4, 82, 141/5, 139/5, u. 6, 59, 56, 70, 1/3, 82/2, und die Fl.Nr. 58/2, 57, 61, 63, 62, 62/1, 65, 65/3, 71, 66/2, 66, 67, 67/2, 68, 69, 66/1, 87, 88, 89, Gemarkung Willofs gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, Willofer Straße 39, 87634 Ebersbach-Obergünzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 05.02.94 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit MD bezeichnete Gebiet wird als "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S 889, 1122) festgesetzt.
Nicht zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Ziff. 9 aufgeführten Tankstellen.
Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(2) Die Plätze Nr. 4 u. 10 sind am besten geeignet für nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe oder für die unter § 2 Abs. 2 zulässigen Anlagen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Geschözzahlen, die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

§ 4 Bauweise

(1) Im Bebauungsplangebiet "Dorfgebiet" MD sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung nur Einzelhäuser zulässig. Soweit in Bereichen, in denen ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig ist, auf Grund der künftigen Grundstücksgröße auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich ist, kann für die Errichtung dieses Gebäudetyps eine Ausnahme zugelassen werden, wenn u.a. auf den Baugrundstücken insbesondere auch eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Lösung für den ruhenden Verkehr gewährleistet ist und der straßenmäßige Anschluß (Grundstückszufahrt) sich mit der Verkehrsplanung der Gemeinde deckt.

(2) Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

(3) Die Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden sollen, soweit nicht entsprechende Festsetzungen getroffen worden sind, dort errichtet werden, wo dies die Bebauungsplanzeichnung vorsieht. Ausnahmsweise können sie unter Einhalten der gesetzlichen vorgeschriebenen Abstandsflächen keine Grenzbebauung auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

(4) Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise soweit diese nicht die Abstände zu den Nachbargrundstücken betreffen, zugelassen werden, die im Bebauungsplan festgelegten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt werden. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.

(5) Die Garagen auf den Plätzen Nr.1 bis 7 müssen innerhalb des Gebäudes und des Geltungsbereiches errichtet werden.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten, soweit keine zwingende Festsetzungen der Geschossigkeit erfolgt, als Höchstgrenze. Bei Gebäude mit I + D K 1,50 m gilt das Dachgeschoß über Erdgeschoß als Vollgeschoß. Bei den Gebäuden mit (II) K 0,50 m gilt die Festlegung der Kniestockhöhe über dem ersten Obergeschoß. Die Traufhöhe ist zu beachten.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die eingezeichneten Firstrichtungen für die Hauptgebäude und Anbauten sind maßgebend. Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Gebäude müssen mindestens um 10 % länger als breit sein. Die Gebäude auf den Plätzen Nr.1 bis 7 müssen aus gestalterischen Gründen mindestens um 20 % länger als breit sein.

§ 7 Dachform und Dachneigung für die Gebäude

Hauptgebäude

(1) Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 34° zulässig.

- (2) Die Dachgestaltung muß dem Bebauungsplan entsprechen.
- (3) Für alle Satteldächer sind nur rote Dachziegel- bzw. rote Betondachsteineindeckung zulässig.
- (4) Die Dächer müssen an der Traufe mind. 1,00 m höchstens 1,20 m am Ortsgang mind. 1,00 m höchstens 1,20 m überstehen. Ausnahmen sind als Balkonüberdachung zulässig.
- (5) Die im Bebauungsplan eingetragenen Haupt- Firstrichtungen sind zwingend, soweit diese nicht schon im Bebauungsplan eingetragen sind.

Garagen und Nebengebäude

- (1) Für alle Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit roten Dachziegel- bzw. roten Betondachsteineindeckung zulässig.
- (2) Die Dachüberstände müssen am Ortsgang mind. 0,50 m und an der Traufe mind. 0,60 m betragen.
- (3) Die Garagen auf den Grundstücken Nr. 1 bis 7 müssen im Gebäude integriert sein.

§ 8 Dachaufbauten

Dachgaupen sind 2 Stück pro Dachseite zugelassen, wenn sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Orts- und Landschaftsbildes einfügen. Sie müssen folgende Anforderungen erfüllen. Die Breite darf maximal 1,80 m betragen. Das Dachende der Gaube muß mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Zwischen den Gaupen und zwischen Gaube und Dachende Ortsgang muß der Abstand mindestens 2,80 m betragen.

Bei entsprechender Gestaltung können auch Einzelgaupen mit einer Fenstergröße 1,15/1,26 m mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zugelassen werden. Die Gesamtansichtsfläche einschl. Sparren darf 2,70 qm nicht überschreiten.

(2) Wiederkehre können auch bei den Gebäuden zugelassen werden, wo dies im Bebauungsplan nicht dargestellt ist, wenn dies der Gestaltung des Gebäudes angepasst ist, die Gestaltung muß mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen werden. Die Wiederkehre können mit einer Dachneigung von 35° bis 49° zugelassen werden.

(3) Liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von höchstens 1,10 qm dürfen nur in die Dachfläche ohne Dachgaupen eingebaut werden.

Bei entsprechender Gestaltung und Einfügung in das Ortsbild sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich. Grundsätzlich ist die Gestaltung mit der Genehmigungsbehörde abzusprechen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(4) Bei den Gebäuden auf den Plätzen Nr. 1 bis 7 sind Dachgaupen und Wiederkehre nicht zulässig, für diese Gebäude werden keine Ausnahmen zugelassen.

(5) In die Dachfläche eingebaute Sonnenkollektoren mit gleicher Neigung wie die Dachfläche sind zulässig.

§ 9 Sockelhöhe

(1) Bei sämtlichen Gebäuden wird die Höhe der Decke über Kellergeschoß je nach Geländeverlauf bei der Absteckung festgelegt, wobei die Decke über Kellergeschoß höchstens 25 cm über Straße und Gehweg sein soll.

(2) Jedem Eingabeplan ist ein Geländeschnitt M = 1 : 100 mit Höhenlage des Gebäudes mit besth. Gelände und mit dem Glände nach Abschluß der Planierarbeiten.

§ 10 Kniestöcke

(1) Bei sämtlichen Gebäuden wird der Kniestock zwischen Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß bzw. Obergeschoß und Oberkante Fußpfette gemessen, genau nach der Festlegung im Bebauungsplan.

(2) Bei den eingeschößigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß ist im Dachgeschoß ein Kniestock von max. 1,50 m zulässig.

(3) Bei den Gebäuden I + D = 1,50 (eingeschoßige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß) ist für die Wiederkehr ein Kniestock von max. 2,20 m zulässig.

(4) Bei den zweigeschoßigen Gebäuden (II) ist der Kniestock über der Rohdecke über Obergeschoß und Oberkante Fußpfette bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 11 Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterische zu befürwortende Materialien sind solange erwünscht, wie sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen. Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.

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

(3) Die Balkongeländer sind in Holz auszuführen, müssen landschaftsgebunden gestaltet werden und müssen sich dem Gesamtbild des Baugebietes anpassen, überladenen Brüstungsprofilierungen sind nicht erwünscht. Metallgeländer können bei entsprechender Gestaltung zugelassen werden.

(4) Die Fassadengestaltung der Gebäude (II) auf den Plätzen Nr. 1 bis 7 muß mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen werden.

§ 12 Garagen, einschließlich sonstiger Nebengebäude

(1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für die Gestaltung der Garagen mit Nebengebäude gelten die gleichen Festlegungen wie für die Hauptgebäude, soweit die Satzung oder der Bebauungsplan keine weiteren Festlegungen getroffen hat.

(2) Die Garagen auf den Grundstücken Nr. 1 bis 7 müssen im Gebäude integriert sein.

(3) Sämtliche Nebengebäude müssen in einem Baukörper mit der Garage oder dem Haus errichtet werden. Freistehende Geräteräume sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

(4) Der Abstellplatz im Stauraum vor der Garage, winkelrecht zur Einfahrt gemessen, muß 5 m betragen.

(5) Der Stauraum vor den Garagen ist veränderbar mit dem Standort der Garagen, jedoch sind die 5,00 m nach Abs. 4 einzuhalten.

(6) Garagentor sollen nur in Holz ausgeführt werden.

(7) Für jede Wohnung sind eineinhalb - PKW Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Die Stauraumfläche vor den Garagen kann nicht als Stellfläche gerechnet werden.

§ 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

(1) Entlang der öffentlichen Straßen sind teilweise schraffierte Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die als Rasen oder Pflanzenfläche zu gestalten sind. Eine Einfriedung des Grundstückes darf erst nach dieser ausgewiesenen Fläche erfolgen, oder bei entsprechender Bepflanzung zwischen der Bepflanzung, die Flächen dürfen auch nicht kleingärtnerisch genutzt werden. Die Einfriedung zwischen bzw. hinter der Bepflanzung kann mit einem bis 0,90 m hohem Holzzaun einschl. bis zu 0,15 m hohen Betonsockel ausgeführt werden.

(2) Sämtliche übrige Einfriedungen können auch als 1 m hohe Zäune ausgeführt werden. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,10 m mit Stellplatten zulässig.

(3) Die auf der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten und schraffierten Flächen vor den Garagen sind als Stauraum anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden. Der Stauraum gilt nicht für zusätzlich notwendige Stellplätze.

(4) Die Oberfläche der Stauraumfläche und der Stellfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, Rasengittersteinen usw. Dies gilt auch, so weit wie möglich, für die übrige befestigte Fläche auf dem Grundstück, wobei diese grundsätzlich so klein wie möglich zu halten ist. Der Belag soll gestalterisch dem Gesamtbild angeglichen werden.

§ 14 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.

§ 15 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nur noch bei bestehenden Gebäuden zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegrafengesetz (TWG) vom 18.12.1899 (RGL. S 705) werden hierdurch nicht berührt.

Für die Zuleitung der Fernsprechversorgungsleitungen sind Leerrohre vom Haus bis zur Straße zu verlegen. Die Lage ist mit dem Versorgungsunternehmen abzusprechen.

§ 16 Grünplanung

(1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (*Asperula-Fagetum*), sowie benachbarten Pflanzengesellschaften.

(2) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- I. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe
- II. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe

(3) Baumpflanzungen

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.
Bei der Pflanzung ist aus nachfolgenden Arten auszuwählen:

3.1 Bäume I. Wuchsklasse

| | |
|---------------------|------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fagus sylvatica | - Buche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Pyrus spec. | - Mostbirne i.A. |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Ulmus glabra | - Bergulme |

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3 x v STU 18 - 20

3.2 Bäume II. Wuchsklasse

| | |
|-----------------------|------------------|
| Crataegus kerm. Plena | - Rotdorn |
| Alnus incana | - Grauerle |
| Betula verrucosa | - Sandbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Obstgehölze | |

Mindestpflanzgröße

Hochstamm, Stammbusch 3 x v STU 16 - 18

3.3 Obstbäume

Standortgerechte Arten und Lokalsorten für rauhe Lagen.

| | |
|--------------|--|
| Malus spec. | - z.B. Bohnapfel, Grahams Jubiläumsapfel Jakob Fischer |
| Prunus spec. | - z.B. Hauszwetschge Schattenmorelle |
| Pyrus spec. | - z.B. Österreichische Weinbirne |

(4) Strauchpflanzungen

Die Sträucher sind 2 - 3 reihig auf 60 % Länge zu pflanzen. Durch unterschiedliche Arten Zusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen sollen sie zusammen mit den Baumpflanzungen räumlich wirksame und standorttypische Gesamtpflanzungen ergeben.

Alle Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß ihre natürliche Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt. Ziergehölze sind ergänzend zu den heimischen Straucharten nur in hausnahen sowie gestalterisch begründeten Bereichen zu pflanzen. Dabei sind nur ausreichend schneebruchsichere Arten zu verwenden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|---------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus europaeus | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |

| | |
|---------------------|--------------------|
| Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum lantana | - Schneeball |
| Viburnum opulus | - Wasserschneeball |

(5) Offene Vorgartenbereiche bzw. Flächen ohne Einfriedung

5.1 Es sind nur standortgerechte, schneebruchsichere Gehölze zu verwenden (Arten aus 4).

5.2 Nicht gestattet sind Gehölze mit landschaftsfremden Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen, sowie buntlaubige oder gelb- bzw. blaunadelige Gehölze.

(6) Geschnittene Hecken

6.1 Geschnittene Hecken sind in den Grundstücken zur freien Landschaft sowie an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

6.2 Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im inneren Siedlungsgebiet sind mit folgenden Arten erlaubt:

| | |
|-------------------|-----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

(7) Baumpflege

Die im privaten Bereich festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.

§ 17 Strafbestimmungen

Gemäß Art. 89 der Bayer. Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 12 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

B. Hinweise

§ 19 Abwasserbeseitigung

- (1) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- (2) Das Regenwasser der Dachflächen muß in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- (3) Drainagewasser dürfen nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Insoweit sind die Keller der Gebäude als wasserdichte Wanne auszuführen.
- (4) Die Ableitung von Oberflächenwasser von versiegelten Flächen bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

(5) Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Straßenflächen geleitet werden.

(6) Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

§ 20 Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten zu unterbrechen und den Bürgermeister oder Kreisheimatpfleger zu verständigen.

§ 21 Immissionsschutzverpflichtung

(1) Die künftigen Besitzer der Baugrundstücke und ihre Rechtsnachfolger haben Einwirkungen, die sich aus der herkömmlichen, gegenwärtigen und künftigen landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigung zu dulden.

(2) Emissionen die durch die Landwirtschaft auf der Fl.Nr.57 herrühren und verursacht werden, sind zu dulden.

Obergünzburg, den 08. MAI 1995

H. Schmid

.....
Herbert Schmid 1. Bürgermeister