

Die Marktgemeinde Obergünzburg 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), 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 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan für das Gebiet "Kaufbeurer Straße - Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg - OAL 11" 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 07.06.1994.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 Baunutzungsverordnung
  - 1.2 Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung
2. Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (s. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch).
3. Die in § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
4. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Einschränkung der gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Einzelhandelsbetriebe sowie Verbrauchermärkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschöszahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
  2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.
- ...

§ 4  
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Allgemeines Wohngebiet
  - 2.1 Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.
  - 2.2 Die Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden sind, soweit nicht entsprechende Festsetzungen getroffen sind, grundsätzlich dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung als Vorschlag vorsieht. Ausnahmsweise können sie unter Einhalten der gesetzlichen Abstandsflächen auch außerhalb der überbauten Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung der Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Die nach der Bayer. Bauordnung mögliche Grenzbebauung wird ausgeschlossen, es sei denn, daß gemäß Bebauungsplan eine gemeinsame Grenzbebauung der Garagen vorgeschlagen ist. Der seitliche Grenzabstand der Garagen ist grundsätzlich mit 3,00 m gemäß BayBauO einzuhalten. Geringere Abstände sind im Bebauungsplan mit 1,50 m Abstand vermaßt.
  - 2.3 Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.
  - 2.4 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Gewerbegebiet

- 3.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m, gemessen von Oberkante natürlichen Gelände bis Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.2 Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise längere Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschobiger, mindestens 10 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung dieses Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.
- 3.3 Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

tagsüber "L<sub>WA</sub>" = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
nachts "L<sub>WA</sub>" = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Die Tageszeit beginnt um 7.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel "L<sub>WA</sub>" nicht überschreiten. Zum Bauantrag

...

oder Antrag auf Nutzungsänderung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der o. g. flächenbezogenen Schalleistungspegel " $L_{WA}$ " nachweist. Geeignete Gutachter können vom Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde erfragt werden.

- 3.4 Im Gewerbegebiet GE-I müssen wegen der topographischen Verhältnisse besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden:
- Traufhöhe talseitig max. 6,00 m, gemessen von natürlichem Gelände bis OK Dachhaut in Verlängerung der Außenwand,
  - keine Gebäude über 50 m Länge,
  - Geländeeinschnitte, z. B. für Umfahrten, sind zu vermeiden, max. 1,50 m für Ab- bzw. Auftrag,
  - jedem Baugesuch ist in diesem Bereich eine genaue Geländevermessung zugrundezulegen und durch Geländeschnitte die Einfügung der Baukörper nachzuweisen.

#### § 5

##### Größe der Baugrundstücke und Abstandsflächen

1. Baugrundstücke müssen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet
  - a) bei Einzelhausgrundstücken mindestens 450 m<sup>2</sup>,
  - b) bei Doppelhäusern je Haushälfte mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein.
2. Im Gewerbegebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 1.500 m<sup>2</sup> groß sein.
3. Soweit sich aufgrund der Ausnutzung der Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBauO vorschreibt ergeben, werden diese gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBauO entsprechend festgesetzt und im Bebauungsplan vermaßt. Dabei sind die grenznahen Garagen wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.

#### § 6

##### Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig, soweit sie nicht als unterirdisches Garagenschoß ausgebildet werden. Soweit im Hangbereich Untergeschosse mehr als 2 m über dem natürlichen Gelände herausragen und der Erschließungsstraße zugeordnet sind, können Garagen auch im Gebäude integriert sein.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
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. Die Eingangs- und Zufahrtenbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

...

7. Offene Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung zu gestalten.
8. Je Baugrundstück darf grundsätzlich nur eine Zufahrt mit nicht mehr als 5 m Breite errichtet werden, wobei die Stellung der Bäume im Straßenraum zu berücksichtigen ist. Eine Zusammenlegung von Eimmündungen benachbarter Grundstücke ist möglich. Die zulässige Gesamtbreite beträgt dann maximal 7,50 m.
9. Die Stellplätze sind im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Dabei ist nach jedem 3. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 2 (siehe § 13 dieser Satzung) zu pflanzen.
10. Die Planung und Gestaltung der Oberflächenstruktur der Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege ist mit einer wasserdurchlässigen Decke, z. B. Rasenpflaster, verdichteter Schotter, Rasen, Pflaster mit mindestens 2,5 cm Sandfugen und dgl. auszuführen.

### § 7

#### Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude im Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $33^\circ$  mit  $\pm 2^\circ$  Toleranz zulässig. Für das Gewerbegebiet beträgt die zulässige Dachneigung  $22^\circ \pm 2^\circ$  oder alternativ begrünte, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $0 - 10^\circ$ . Die Pflanzengesellschaften der Dachbegrünung sind analog der Artenliste 4 in § 13 zu verwenden.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestockhöhen sind bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß bzw. bei Wohngebäuden, bei denen das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet ist, folgendermaßen zugelassen:  
Grundstücke Nr. 1 - 8 und 43: maximal 1,40 m  
Grundstücke Nr. 25 - 32: maximal 1,00 m  
Grundstücke Nr. 9 - 24 bzw. 33 bis 42: maximal 1 m oder wahlweise 0,75 m talwärts und 1,40 m bergwärts.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen im Wohn- und Mischgebiet nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,80 m betragen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in bezug auf das Straßenniveau vorgeschlagen und nach Überprüfung im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Obergünzburg festgelegt. Dabei ist auch auf das Geländeaufmaß des Baugrundstückes Rücksicht zu nehmen. Mit dem Eingabeplan ist ein Höhenschnitt vorzulegen, mit ursprünglichem und geplante Geländeverlauf mit Anschluß an die Nachbargrundstücke. Für die Festlegung der Höhenlage der Gebäude - siehe Anlage zu dieser Satzung = Liste der Wohngebäude Nr. 1 - 47 sowie 10 Blatt Gebäudeschnitte im Maßstab 1 : 250.

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Negative Dacheinschnitte und schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
11. Im Gewerbegebiet sind durchgehende Lichtbänder im Firstbereich bis zu einer Breite von 1,50 m bis 2,50 m zulässig. Sie sind dem Maßstab der Gesamtkubatur anzupassen.
12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
13. Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
  - Die Dachneigung der stehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen.
  - Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.  
  
Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
  - Die Gaubenbreite beträgt maximal 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
  - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,20 m betragen.
  - Die Gauben müssen als Abstand vom Ortgang mindestens ein Viertel der Längsseite des Daches einhalten.
14. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m, bei Gebäuden im Gewerbegebiet 22,00 m nicht überschreiten.

## § 8 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoßfußboden angebracht sein.
3. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur unter geordnet Verwendung finden.

...

4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

#### § 9 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus Brettern/Latten mit Rundholzpfeilen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilen müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeilen durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilen zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Ausnahmen hierzu können im Gewerbegebiet - aus versicherungsrechtlicher Sicht - zugelassen werden. Hierbei dürfen die Einzäunungen eine Höhe von maximal 1,80 m aufweisen, dabei sind diese Zäune zur Außenseite der Grundstücke hin einzugrünen.

#### § 10 Aufschüttungen 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.

#### § 11 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.

...

§ 12  
Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Ausnahmsweise können für Rohflächen und Lagerplätze aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelnde Befestigungen (Asphalt, Beton) verwendet werden.
2. Lagerflächen dürfen nur innerhalb der bebaubaren Fläche sowie innerhalb der privaten Grünflächen mit Pflanzgebot eingerichtet werden.
3. Lagerplätze sind, soweit nicht anderes festgesetzt ist, mit Hecken, bestehend aus Sträuchern nach Artenliste 2 und 3 dicht einzupflanzen.
4. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
5. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
6. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.
7. Lagerplätze sind so anzuordnen, daß sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung negativ wirken.

§ 13  
Festsetzungen der Grünordnung und Landschaftspflege

A) Gewerbegebiet

1. Die nicht überbauten Flächen des Gebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen.
2. Die einzelnen Grundstücke sind untereinander durch einen Pflanzstreifen von mindestens 3,00 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern. Der Pflanzstreifen ist mit heimischen Sträuchern in Form einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke dicht zu bepflanzen. Für die Pflanzenauswahl sind Pflanzen der Artenliste Nr. 3 auszuwählen, die alle 12 m mit einem Gehölz der Artenliste 1 zu überstellen sind. Sofern angrenzende Parzellen gleichzeitig bebaut werden, kann bei Vorlage eines notariell beurkundeten Einvernehmens über den Nichteinhalt der vorgeschriebenen Grenzabstände bei den zu pflanzenden Großbäumen, der Pflanzstreifen auf eine minimale Breite von 2,00 m reduziert werden, wenn für die angrenzenden Grundstücke im Genehmigungsverfahren ein gemeinsamer Freiflächengestaltungs-/Bepflanzungsplan vorgelegt wird.
3. Lagerflächen entlang einer Straßenseite müssen eingegrünt werden. Grundsätzlich sind diese Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu gestalten. Lagerflächen entlang von Grundstücksgrenzen müssen mit einem 2,50 m breiten Pflanzstreifen abschließen. Auf diesem Streifen ist eine Strauchpflanzung, bestehend aus Sträuchern der Artenliste 3 mit dichtem Pflanzabstand zu entwickeln.

...

4. Stellplätze und Umfahrtzonen, die außerhalb der bebaubaren Fläche liegen, sind zu begrünen. Ihre Anzahl ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die verbleibenden Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Nach jeweils drei Stellplätzen ist eine Pflanzinsel anzulegen, in der ein großkroniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen ist. Stellplätze und Umfahrten entlang einer Grundstücksgrenze sind mit einem Grünstreifen, auf dem eine dichte Heckenpflanzung mit einer Mindestbreite von 1,50 m anzuordnen ist, gegenüber dem Nachbargrundstück (öffentlich oder privat) zu begrünen.
5. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
6. Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu beranken.
7. Durch Festsetzungen nach § 9 Satz 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dieser Vegetationsbestand durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
8. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
9. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Laubbäume beträgt 0,20 m. Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf nicht mehr als 15 % betragen.
10. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 mit Bepflanzungsschema darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
11. Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
12. Die Verkehrsgrünflächen, die nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind als extensiv zu pflegende Wiesenbereiche anzulegen. Pflegemaßnahmen dürfen maximal zweimal jährlich, nicht jedoch vor dem 30. Juni erfolgen. Straßenbäumen ist ein offener Wurzelraum von mindestens 6,00 m<sup>2</sup> Größe, welcher vor Belastungen jeder Art (z. B. Stellplatznutzung) durch geeignete Maßnahmen zu schützen ist, zu gewährleisten.

B) Allgemeines Wohngebiet

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.
2. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

...

3. Je Grundstück ist ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Mindeststammumfang 20 cm).
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist der Artenliste 1 bis 3, Teil C dieser Satzung zu entnehmen.  
Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,16 m betragen. Nadelgehölzhecken sind untersagt. Sträucher müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen.

C) Allgemeine Festsetzungen und öffentliche Grünflächen

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, mindestens im Maßstab 1 : 100.
2. In Erfüllung des Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 27.02.1991 sollen alle auf dem Grundstück anfallenden pflanzlichen bzw. verrottbaren Abfälle durch Kompostierung verwertet werden. In dem o. g. Freiflächengestaltungsplan ist eine entsprechende Kompoststelle nachzuweisen und zu gestalten.
3. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Gliederung der Siedlungsflächen (im Bebauungsplan festgesetzt als "Grünfläche zur Gestaltung des Ortsbildes"), sind mit freiwachsenden Feldgehölzen in mehreren Reihen zu bepflanzen. Die einzelnen Gehölze sind in einem 1 x 1 m-Raster in den Reihen versetzt zu pflanzen; dabei sind jeweils einige Gehölze der gleichen Art (3 - 7 Stk.) in Gruppen zu setzen. Eine wechselnde Reihenanzahl ist erwünscht, damit sich mehrere ökologisch bedeutsame Nischen entwickeln können. Die Reihenzahl ergibt sich generell aus folgender Berechnung:

Ausgewiesener Bodenstandraum (gemäß Bebauungsplan) abzüglich 2,00 m für den Überhang des Strauchwerkes. Die verbleibende Meterzahl entspricht der Reihenanzahl, die zu setzen sind. Die nachfolgend genannten Pflanzarten sind hierfür in der angegebenen Menge zu verwenden:

Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	5 %
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	25 %
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	10 %
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	5 %
Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	15 %
Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	20 %
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	10 %
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	10 %
	<u>100 %</u>

Die Prozentzahlen geben den Anteil der Gehölzart zum Gesamtbedarf an, Pflanzgrößen zweimal verschult, 60 - 100 cm hoch.

...

4. Öffentliche Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen - B-1

Flächen, die in der Bebauungsplanzeichnung mit einer Nutzungsbeschränkung B-1 belegt sind, dürfen nur extensiv bewirtschaftet bzw. genutzt werden. Extensiv bedeutet hierbei, daß der natürliche Wuchs der Vegetationsbestände zu dulden und durch Unterlassen von Pflegemaßnahmen, wie z. B. das Ausnischen der Hecken oder ständiger Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen zu fördern ist. Wiesenbereiche sind lediglich zweimal im Jahr auszumähen. Ein Eintrag von Düngemitteln in jeder Form (auch das Abweiden) ist untersagt.

5. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit der Nutzungsbeschränkung - B-2

Landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer Nutzungsbeschränkung sind in einer extensiven Bewirtschaftungsweise zu halten. Eine Beweidung der Flächen ist zu unterlassen und ebenfalls das Ausbringen von Düngemitteln in jeder Form. Eine zweimalige Mahd pro Jahr ist erst nach dem 30. Mai durchzuführen.

6. Bei den in der Satzung und im Bebauungsplan angeführten Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl aus folgenden Arten vorzunehmen, sofern nichts anderes vorgeschrieben ist:

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides (Spitzahorn)

Quercus robur (Eiche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x verschult mit Ballen

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Quercus robur (Eiche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 3

Sträucher 2 x verschult ohne Ballen: 100 - 125 cm

Corylus avellana (Hasel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Viburnum lantana (Schneeball)

Rosa rugosa

Rosa multiflora

...

Artenliste 4

Carlina vulgaris (Eberwurz)  
Erodium cicutarium (Reiherschnabel)  
Euphorbia capitulata (Wolfsmilch)  
Euphorbia cyparissias (Zypressenwolfsmilch)  
Geranium sessiliflorum 'Nigricans' (Storchschnabel)  
Iris pumila (Zwergschwertlilie)  
Jovibarba-Arten (Steinwurz)  
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)  
Sedum-Arten  
Sempervivum-Hybriden  
Carex humilis (Erdsegge)

§ 14

Oberflächenwasser/Regenwasserrückhaltung

Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern; Einschränkungen sind hierzu im Gewerbegebiet dann zulässig, soweit umweltgefährdende Einflüsse eine Versickerung verbieten. Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf dem gesamten Grundstück so gering wie möglich zu halten.

§ 15

Immissionsschutz

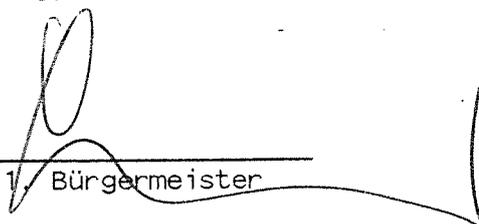
1. Die in der Planzeichnung südöstlich der OAL 11 mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Gebäude sind aus schallschutztechnischer Sicht folgendermaßen zu gestalten:
2. Die Fenster und Balkontüren von Aufenthaltsräumen der geplanten Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet östlich der Kreisstraße OAL 11 sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II gemäß der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen. Es ist eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume, z. B. durch integrierte Lüftungseinheiten, sicherzustellen. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 20 m von der Fahrbahnmittle der Kreisstraße.
3. Die Fenster und Balkontüren von Ruheräumen (Kinder-, Schlaf-, Gäste- und Elternzimmer) der geplanten Wohnhäuser des Allgemeinen Wohngebietes östlich der Kreisstraße OAL 11 dürfen nur in den der Kreisstraße abgewandten Gebäude-/dachseiten vorgesehen werden. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 30 m von der Fahrbahnmittle der Kreisstraße.

§ 16

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Obergünzburg, den 12. SEP. 1994

  
\_\_\_\_\_  
Schreck, 1. Bürgermeister

Marktgemeinde Obergünzburg, Landkreis Ostallgäu

Anlage zur Satzung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kaufbeurer Straße-Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg - OAL 11"

Höhenlage der geplanten Gebäude im Wohngebiet, Ergänzung zu § 7 Ziffer 6

Haus Nr.	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über NN	Vorschlag Höhe, Garage über NN	Querschnitt-Skizze liegt vor, M 1 : 250 Blatt 1 - 10	Bemerkungen
1	752,50	-	x	-
2/3	754,00	-	x	-
4	755,10	-	x	-
5	756,10	-	x	-
6/7	757,90	-	x	-
8	759,40	-	-	-
9/10	760,40	-	x	-
11	764,40	761,30	x	evtl. Giebel versetzt ausbilden talseitiges Untergeschoß unterfangen
12/13	765,00	-	x	evtl. Garage im UG, First versetzt ausbilden
14	765,20	-	x	-
15	765,00	-	x	-
16	766,95	767,10	x	-
17	768,50	768,65	-	-
18	770,30	-	x	evtl. Giebel an der Talseite versetzen, Wandhöhe talseitig max. 5,90
19	771,40	771,85	-	Achtung: Nördliche Hausecke unterfangen! Kellerbereich talseitig anbösch.
20	773,00	772,85	-	-
21/22	776,30	-	x	-
23	776,60	-	-	evtl. Höhe und Lage versetzt, Achtung: Straßenradius wegen Langholzwagen beachten! Unterbau im Überfahrbereich verstärkt ausbilden

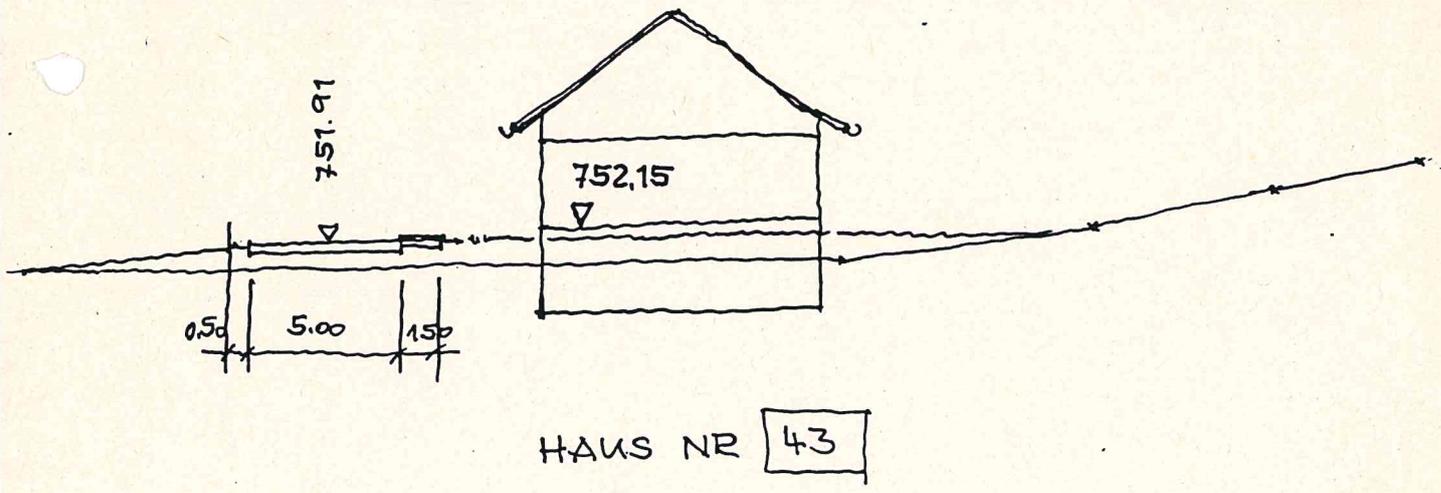
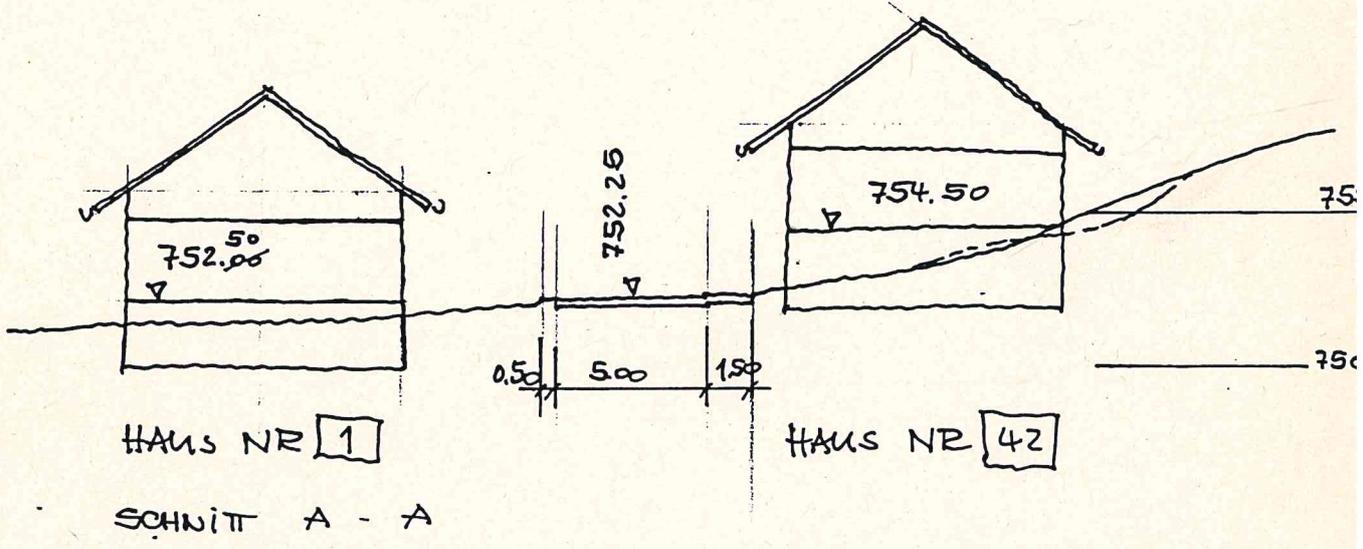
...

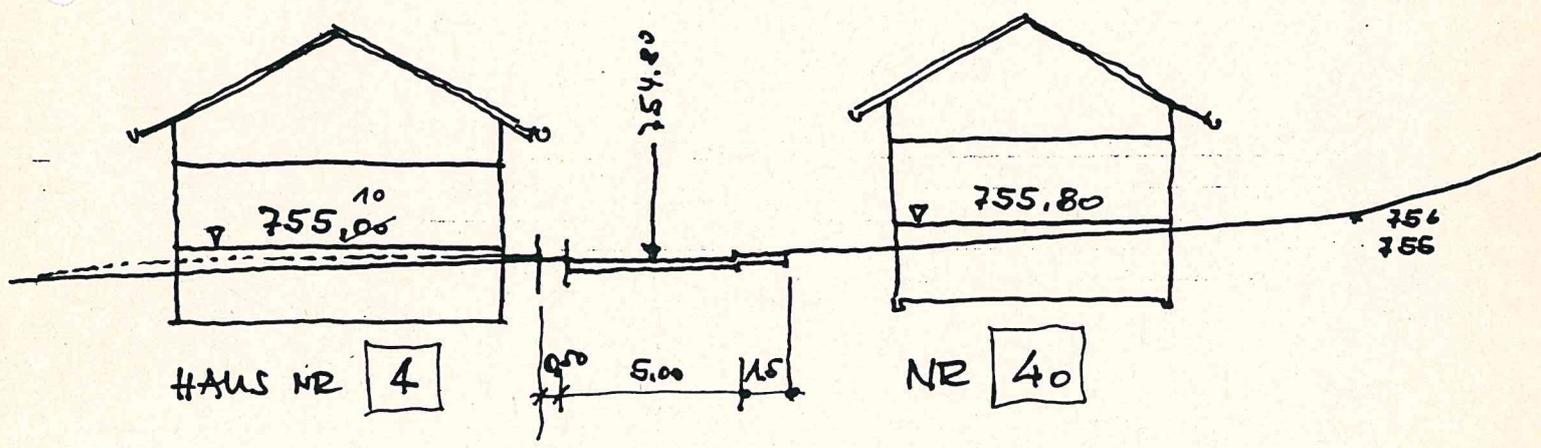
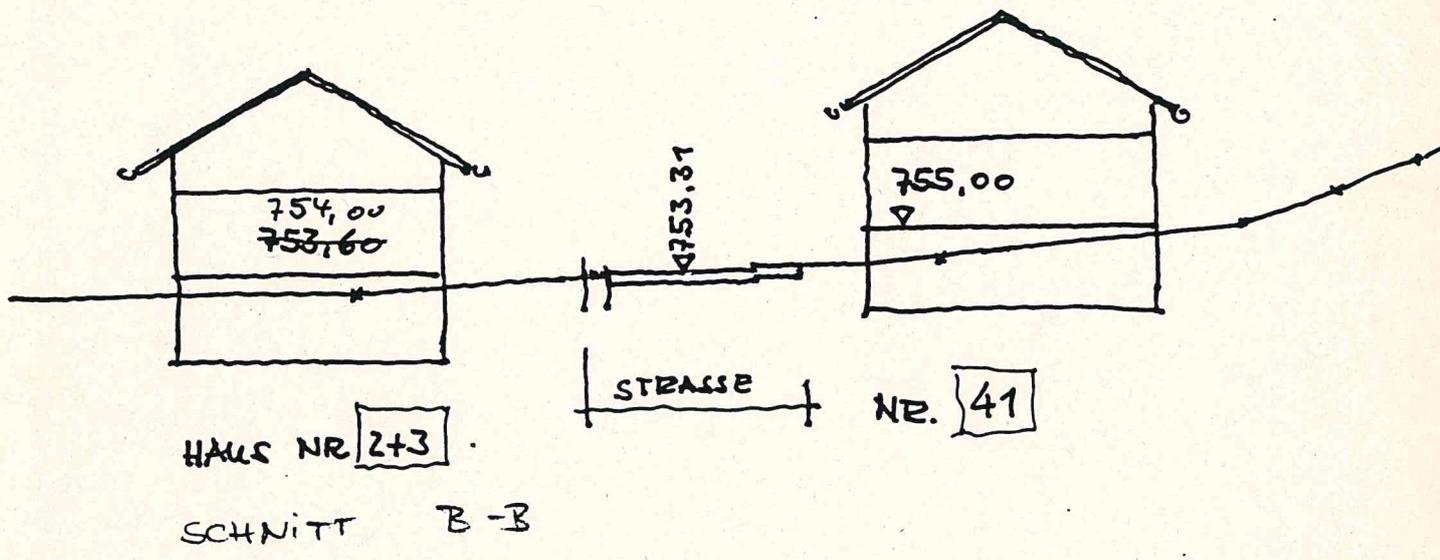
Haus Nr.	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über NN	Vorschlag Höhe, Garage über NN	Querschnitt-Skizze liegt vor, M 1 : 250 Blatt 1 - 10	Bemerkungen
24	776,00	-	-	-
25	773,50	773,35	x	-
26	770,50	-	x	-
27	767,85	768,00	x	-
28	765,75	765,60	x	-
29	763,60	-	x	-
30	760,50	760,75	x	-
31	758,85	759,40	x	First versetzt, Wandhöhe talseitig max. 5,90 m
32	761,00	-	-	Untergeschoß talseitig unterfangen
33	762,10	-	x	-
34	763,85	-	-	-
35	762,50	-	x	Trafostation neben Garage beachten, Kellerentwässerung muß gepumpt werden, versetzter Giebel u. evtl. versetztes Geschoß, talseitig max. Wandhöhe 5,90 m
36	761,20	-	x	First versetzt, talseitige Wandhöhe 5,90 m, UG = 758,55 m üNN
37	759,20	-	x	-
38/39	757,20	-	x	-
40	755,80	-	x	-
41	755,00	-	x	-
42	754,50	-	x	-
43	752,15	-	x	-
44	768,50	768,35	x	-
45	770,65	770,50	-	-
46	772,50	771,70	x	-
47	773,50	-	-	-

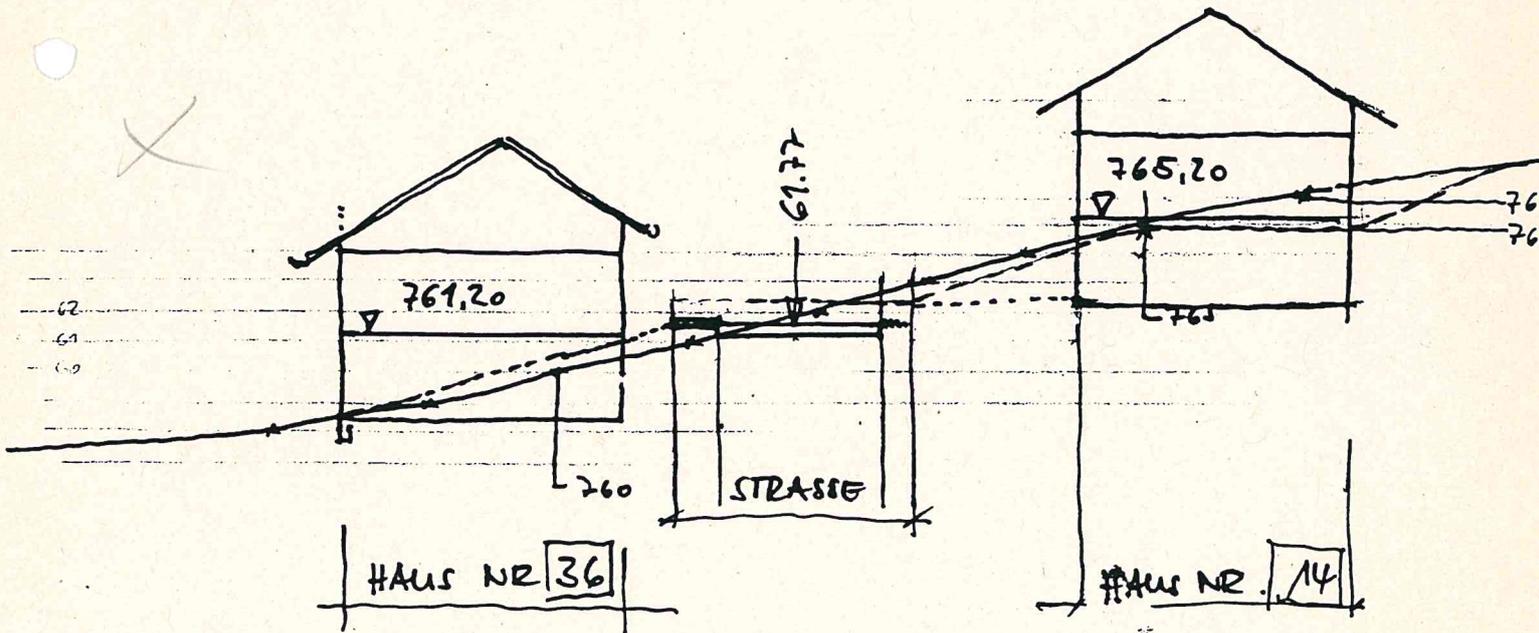
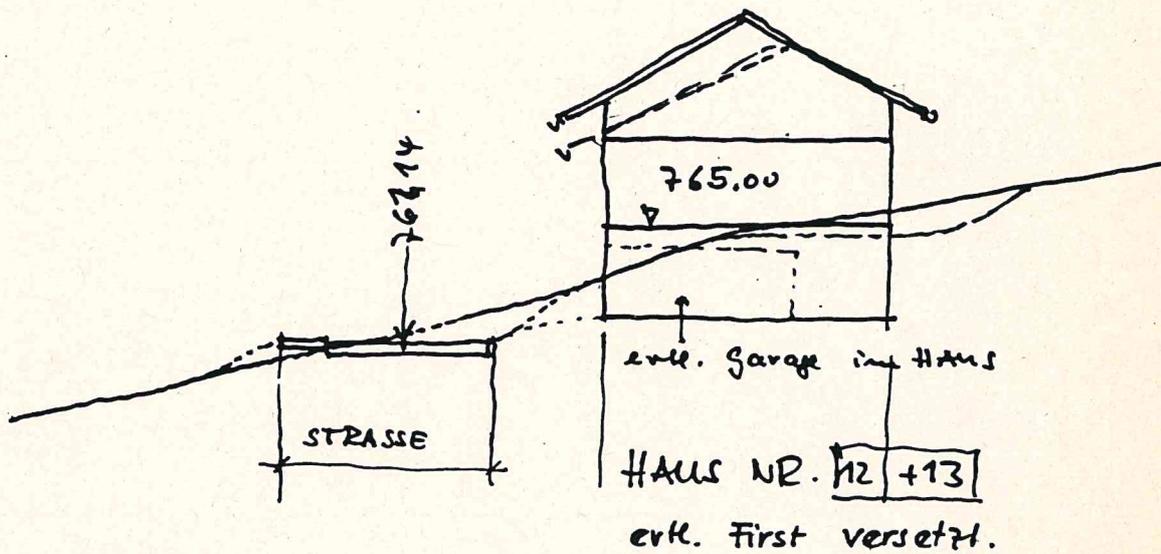
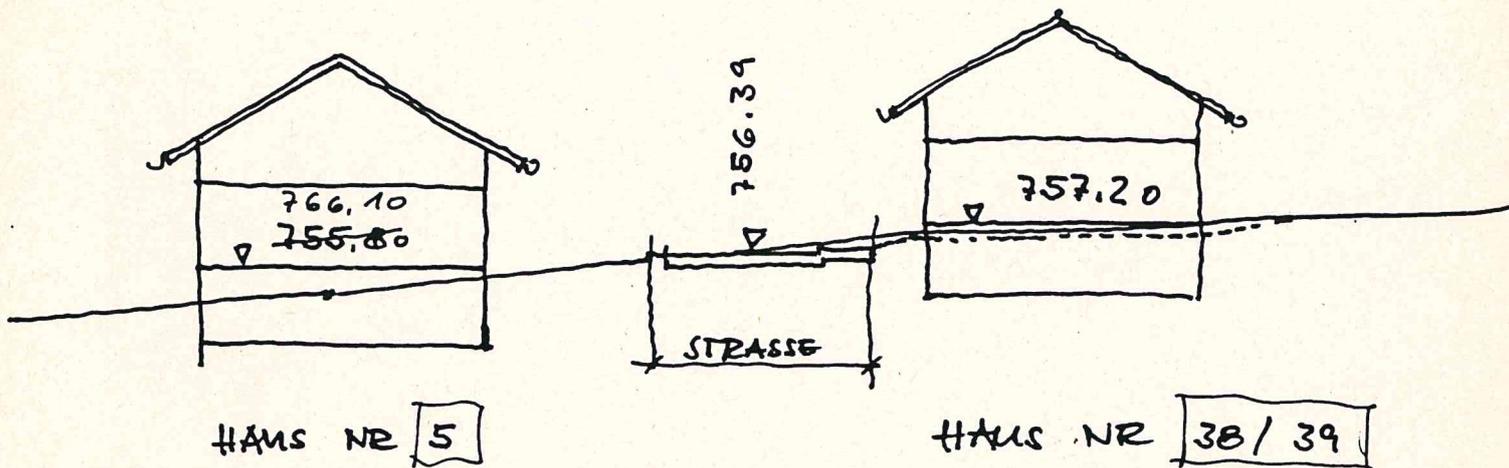
135

40

BPlan "Kaufvertrag SN.../OAL 11"  
Markt Obergünzburg  
Anlage zur Satzung § 7 (6)  
M = 1:250



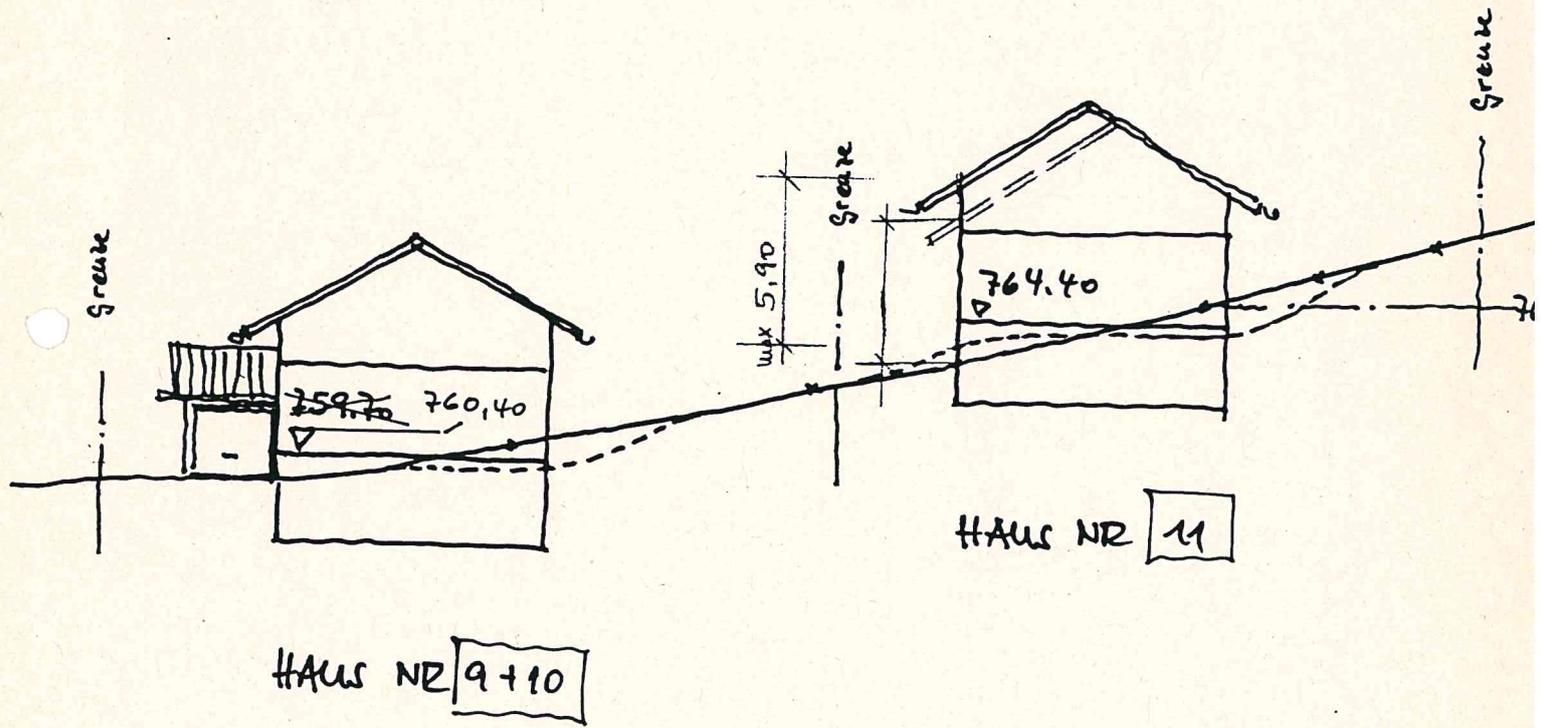
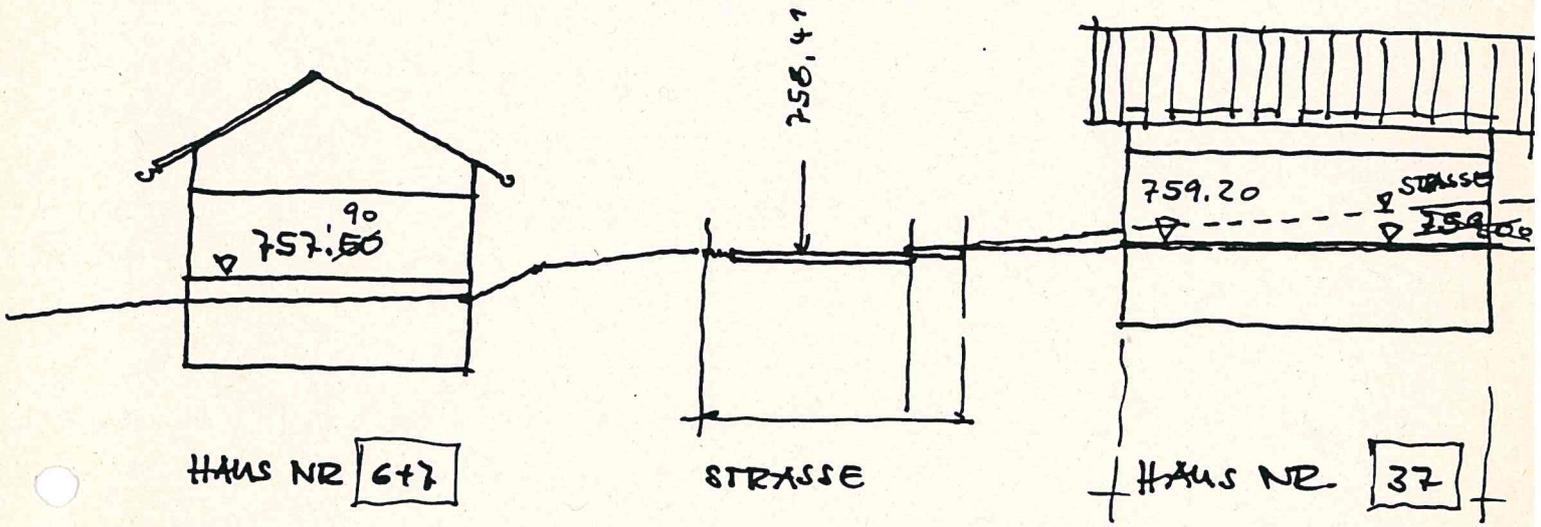


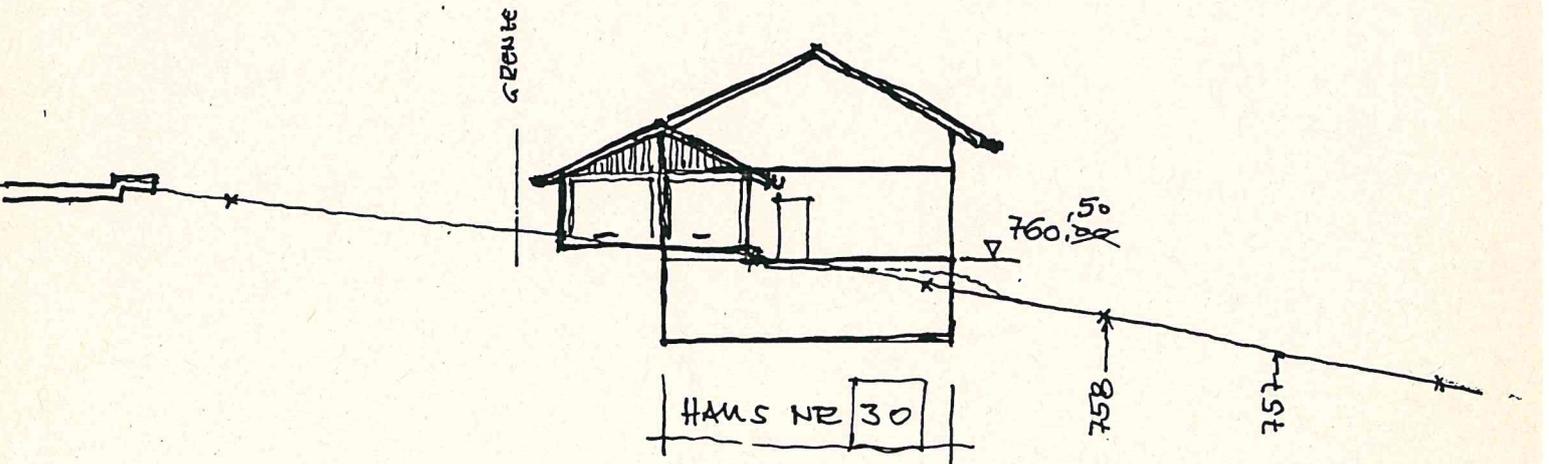
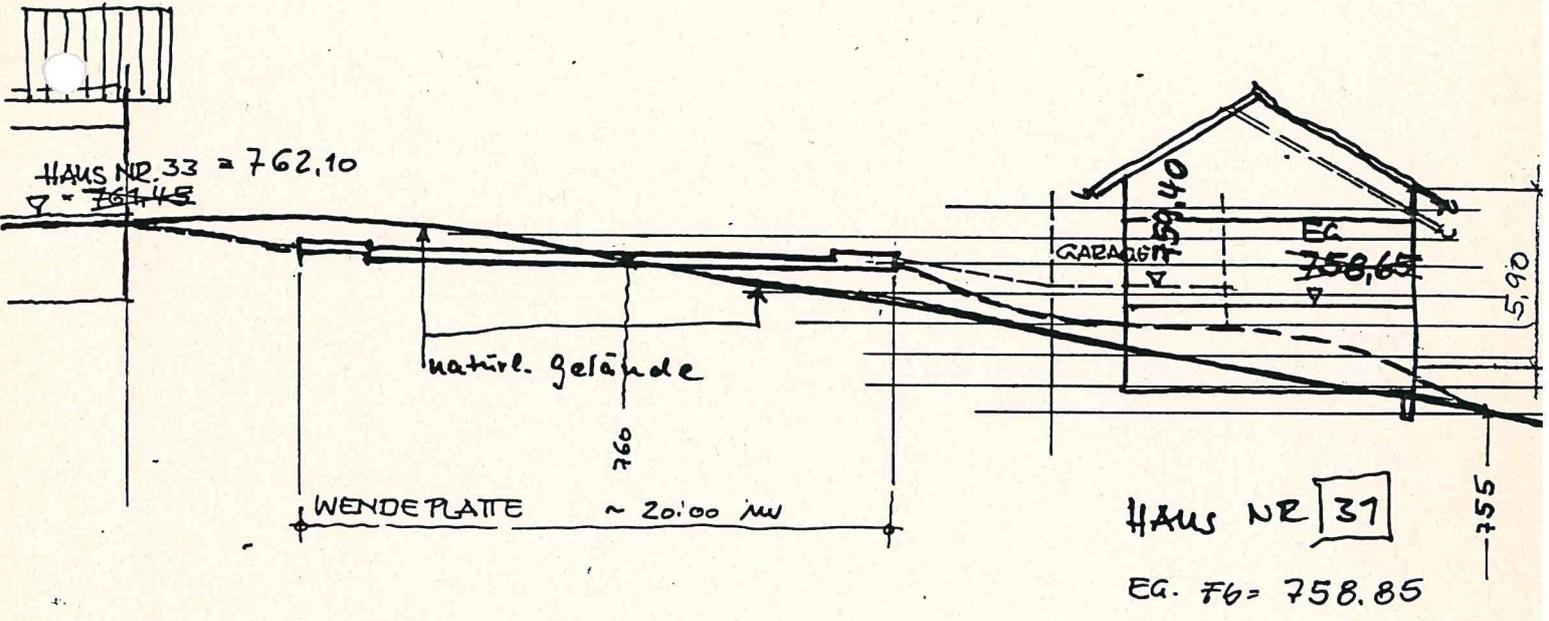
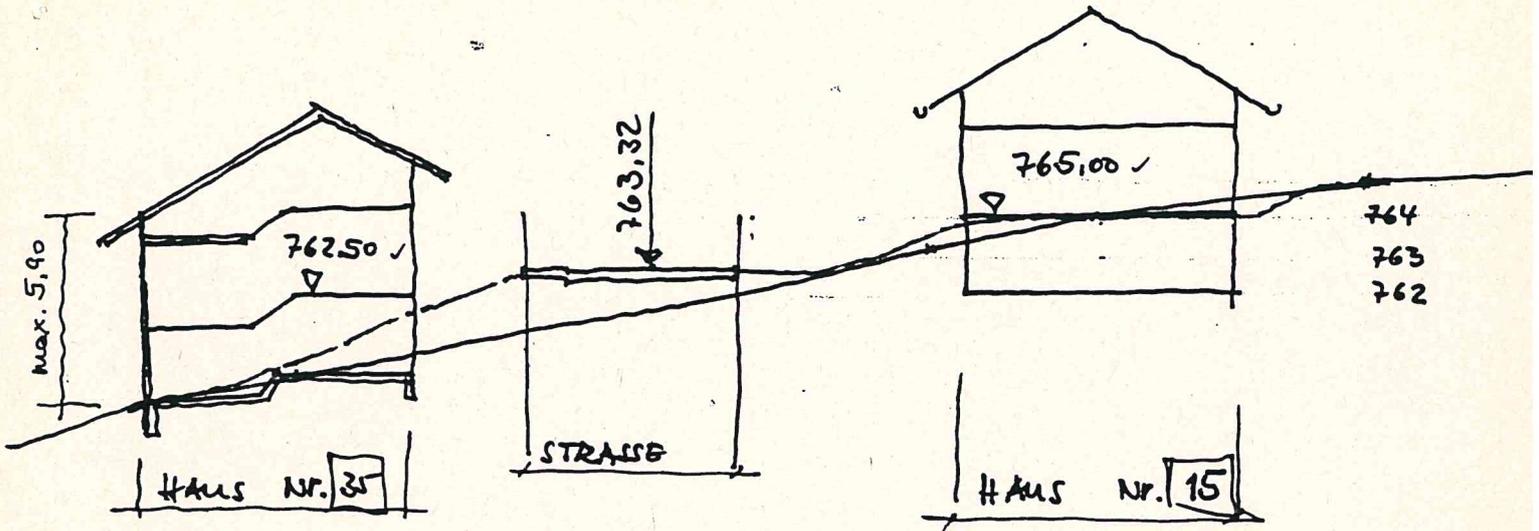


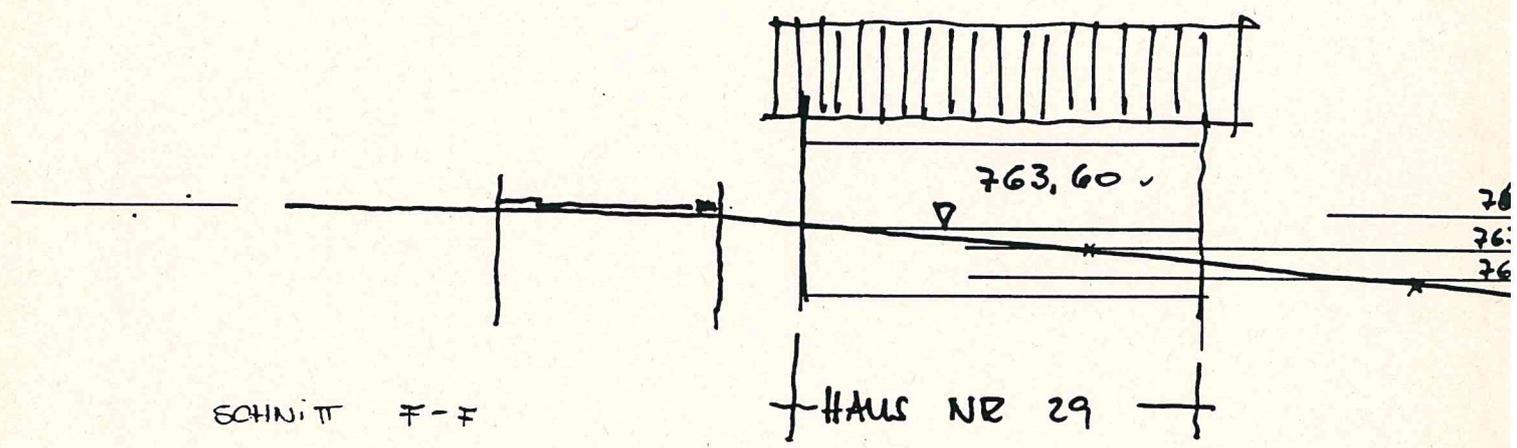
4711101008063

6360

Fa. Andree - Haus GmbH

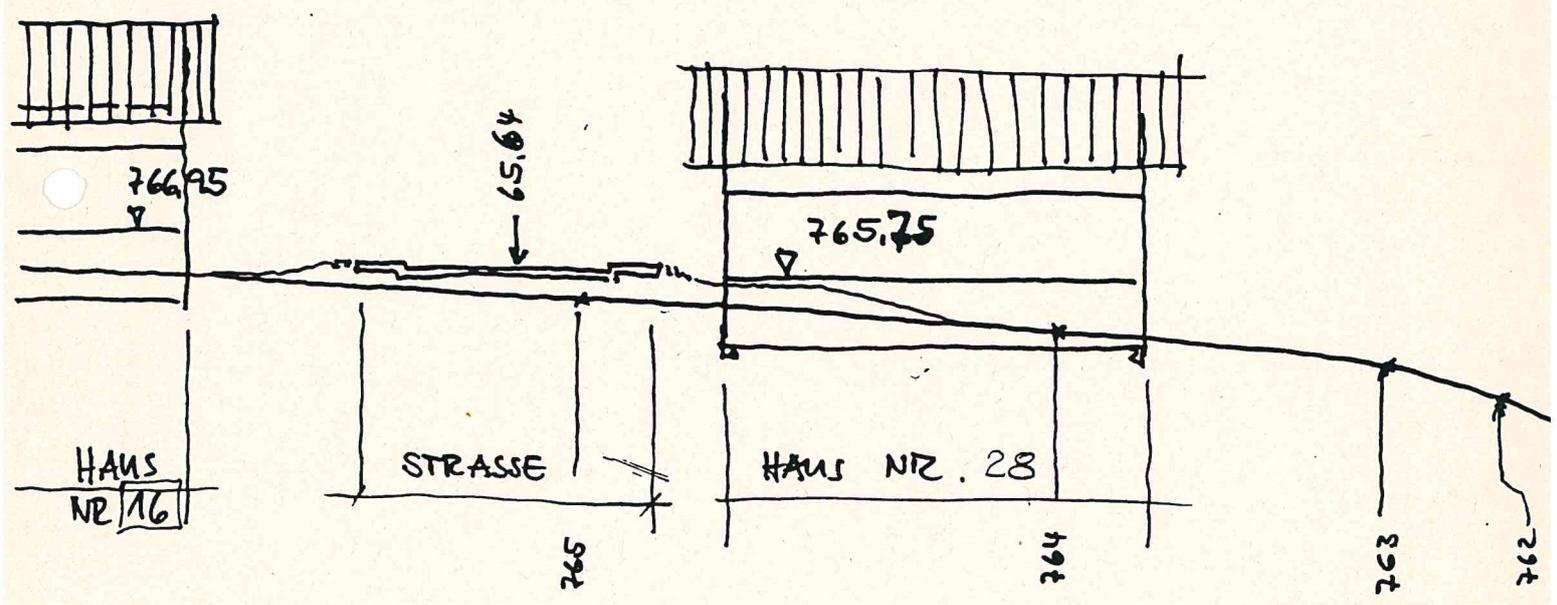






SCHNITT F-F

HAUS NR 29



SCHNITT G-G

M = 1:250

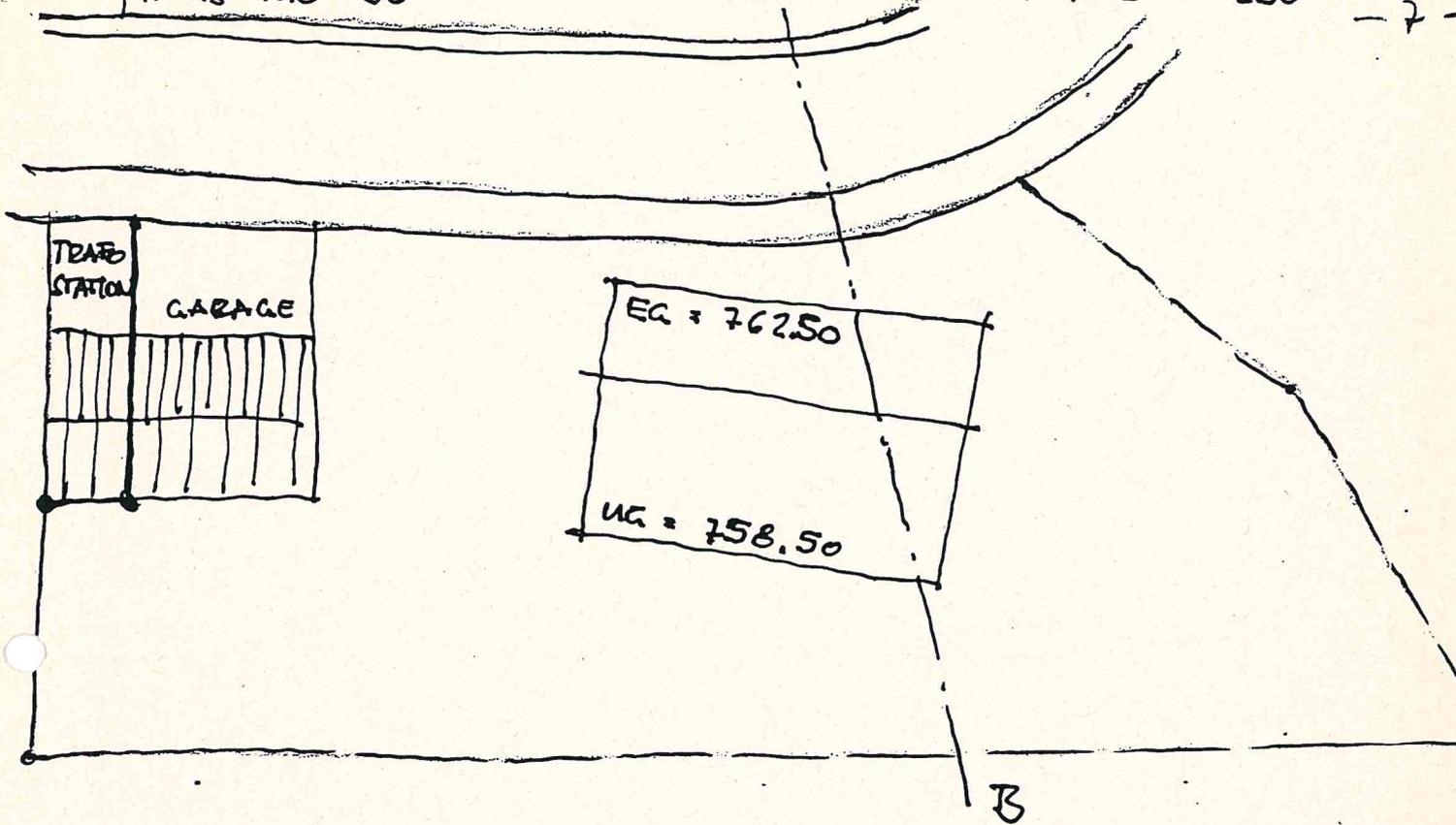
OBERSÜNDBURG

Bebauungsplan

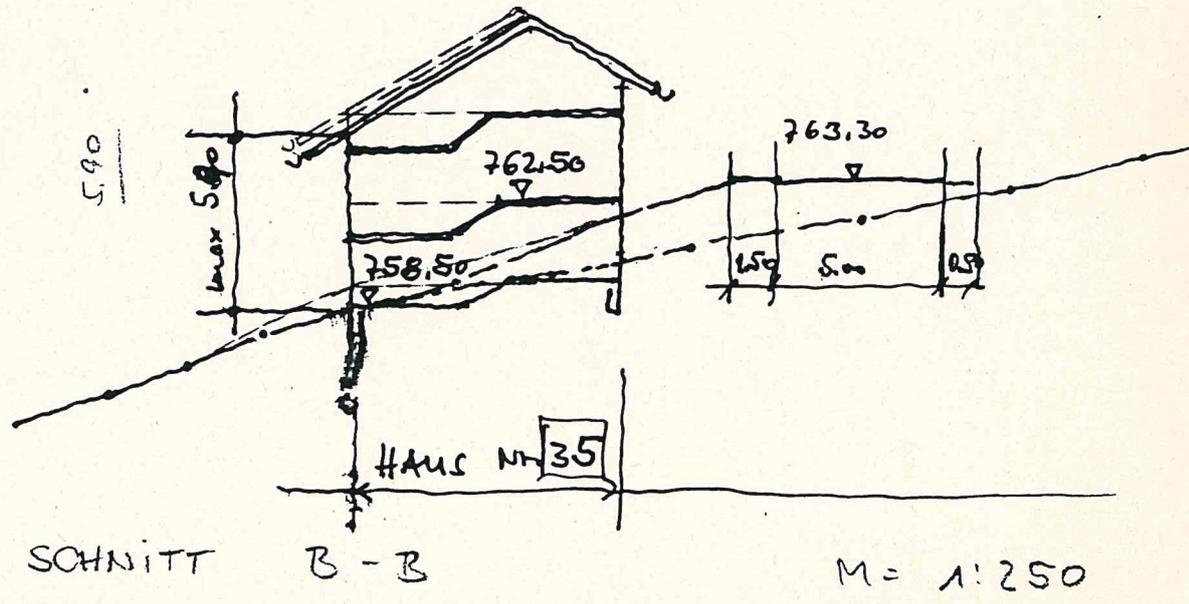
HAUS NR 35

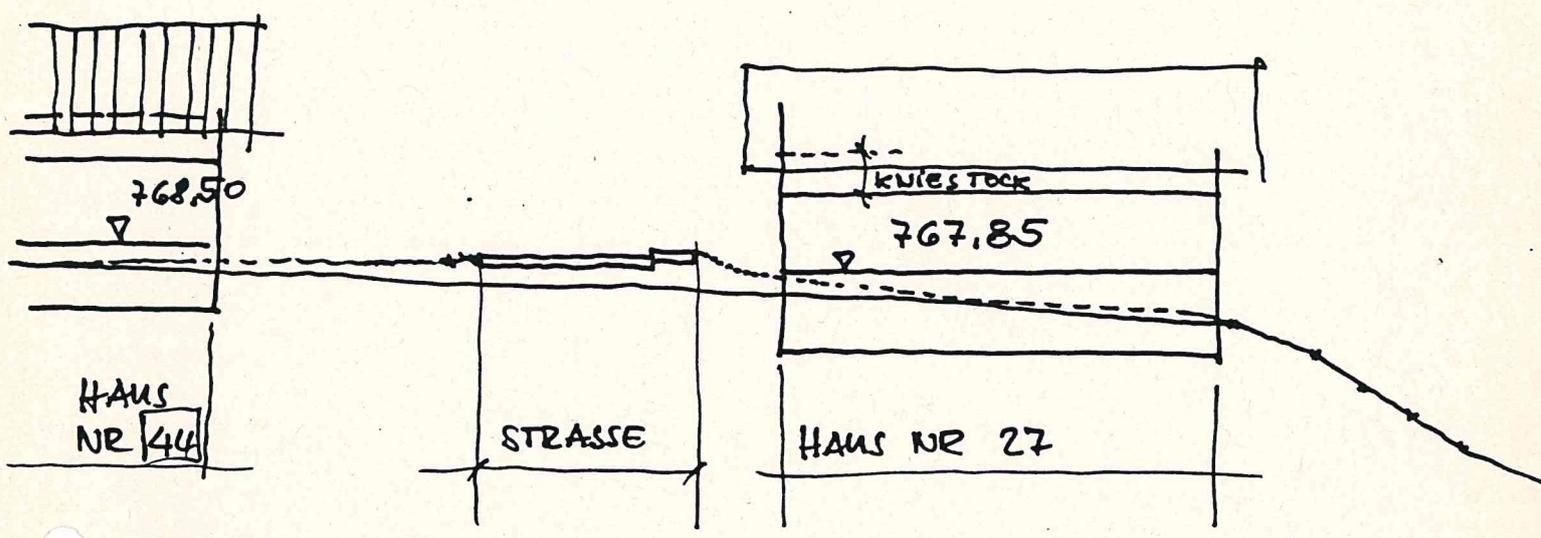
HAUS NR 35

MASSSTAB 1: 250

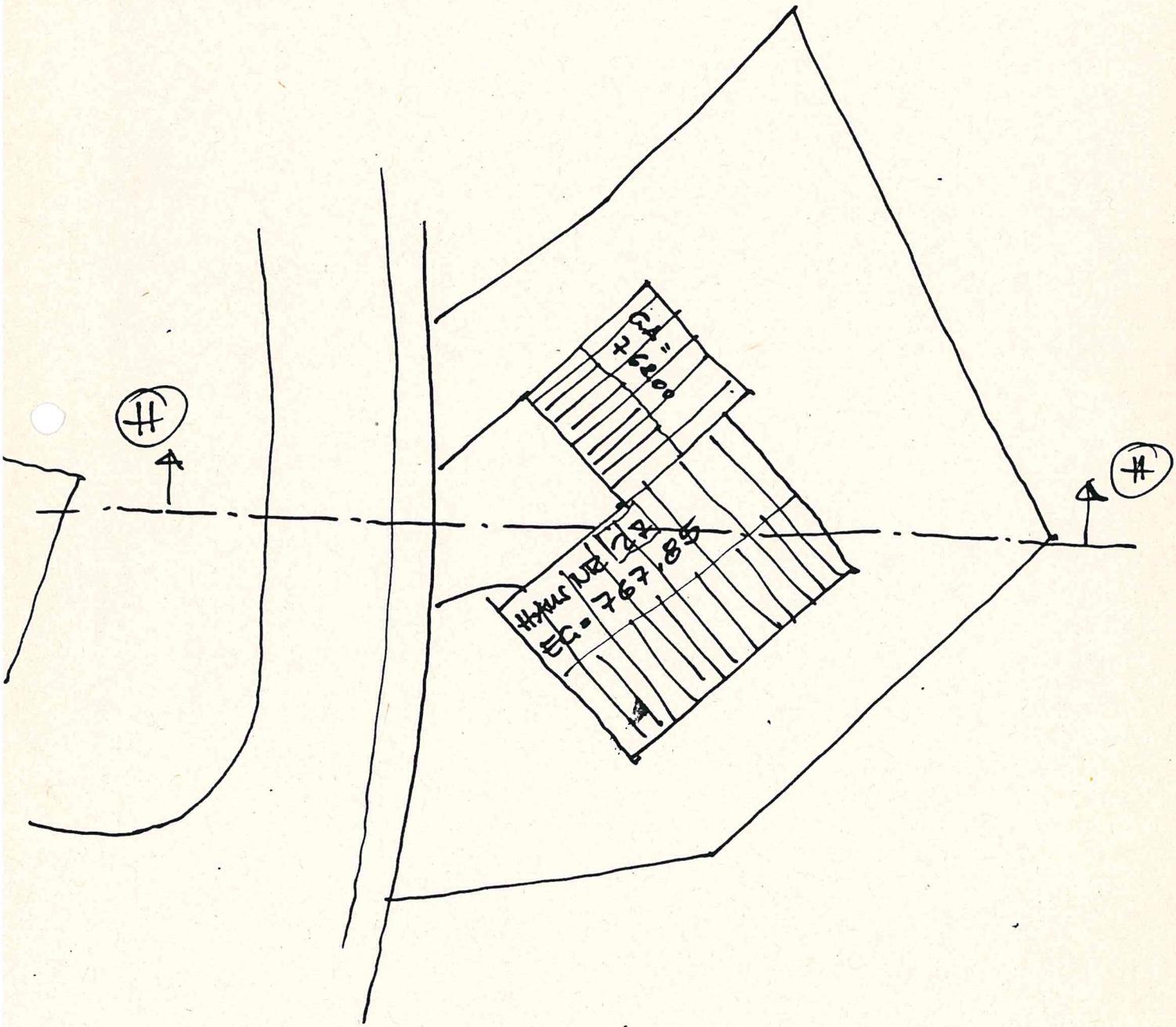


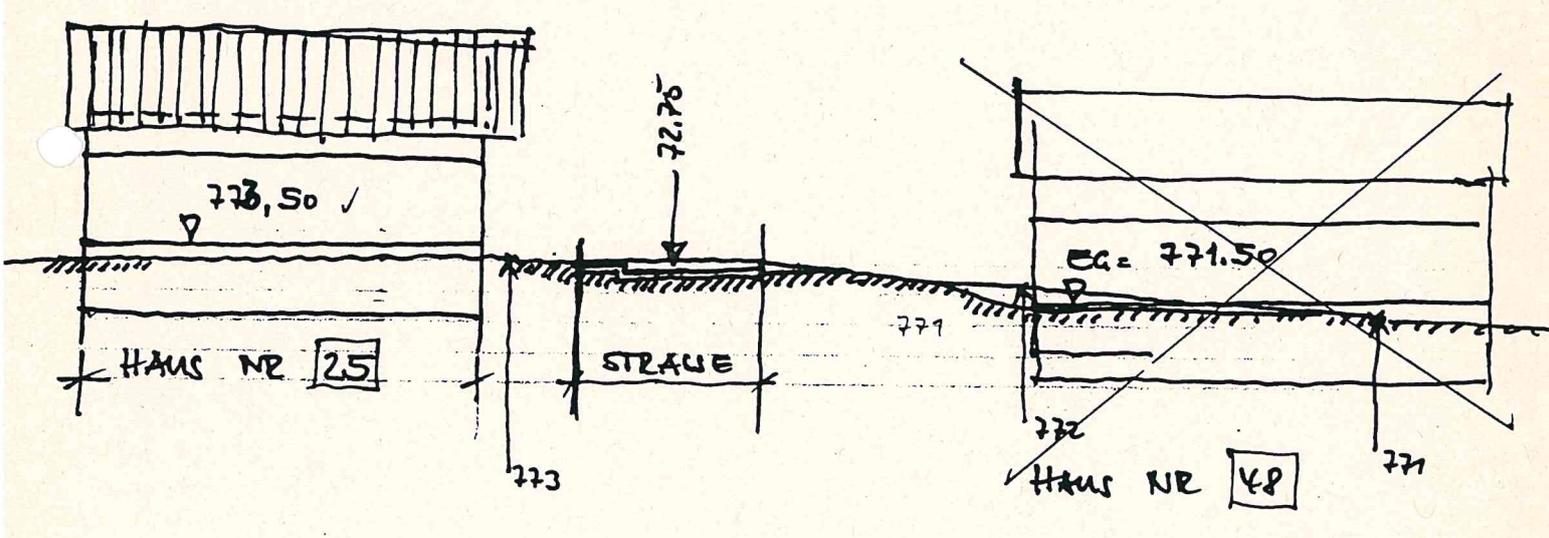
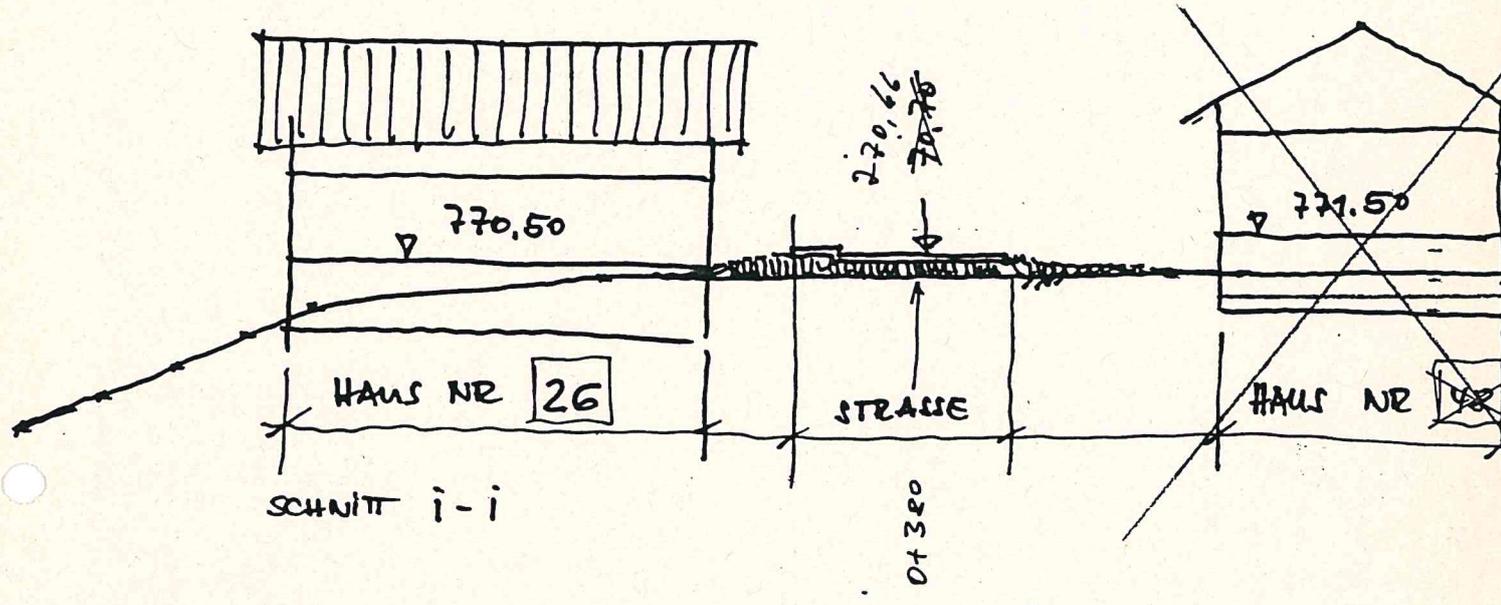
- KELLER ENTWÄSSERUNG MUSS GEPUMPT WERDEN
- GIEBEL AUSSER MITTIG
- FALSEITIGE WANDHÖHEEN MAX. 5.90 m





SCHNITT # - #





SCHNITT j-j

