

FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"L I N D E N W E G"

Auftraggeber:

Markt Obergünzburg
Postfach 11 64
8953 Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu
Tel.: 08372/2341
Fax: 08372/7317

Planung:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Dr. L. Zettler
Bahnhofstraße 20
8940 Memmingen
Tel.: 08331/12027-8
Fax: 08331/47110

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAYBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung, sowie des Wohnbau-Erleichtungsgesetzes (WoBauErlG) vom 17.05.90, das am 01.06.90 in Kraft getreten ist, erläßt die Gemeinde Obergünzburg, Lkr. Ostallgäu, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "Lindenweg" als

S A T Z U N G

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Planungsbüro Dr. Zettler, Memmingen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl. IS. 133) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 sind nicht zugelassen!

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße, der Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze. Überschreitungen der zulässigen GRZ sind laut BauNVO bis zu 50 % zulässig. Bei der Be-rechnung gilt § 19 Abs. 4 der BauNVO. Es ist nur ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zugelassen.

§ 4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise laut § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO.

- 4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser) laut § 22, Abs. 2-4 (BauNVO) wie auch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen laut § 23 BauNVO. Die Baulinie ist mit dem Hauptgebäude anzubauen.

§ 5 GESTALTUNG

Art. 91 BAYBO

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 25-30 Grad zulässig.
- 5.2 Das Seitenverhältnis bei den Hauptgebäuden (Länge zu Breite) darf das Maß 1:1,25 nicht unterschreiten.
- 5.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.5 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden.
- 5.6 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden, Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.7 Die Wandhöhen dürfen 6,10 m in keinem Fall überschreiten, inkl. Kniestockhöhe. Diese Wandhöhe gilt auch für evtl. geplante Quergiebel an der Traufe. Sogenannte Kniestöcke sind bei den eingeschossigen Wohnhäusern im Westen bis zu einer Höhe von 0,75 m, im Osten bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben dürfen max. auf einer Dachseite 1/5 der geplanten Gebäudelänge erreichen, die Einzelbreite darf 1,25 m nicht überschreiten. Zugelassen sind nur Schlepp- oder Stehgauben, wobei je Haus nur eine Gaubenart zugelassen ist. Quergiebel sind nur zugelassen, wenn die Hauptgiebelrichtung klar ablesbar bleibt und die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
- 5.9 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 1,2 m².

- 5.10 Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.
- 5.11 Der Dachüberstand darf betragen:
 Am Giebel 0,6 - 1,7 m
 An der Traufe 0,8 - 1,1 m
 Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
- 5.12 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 5.13 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.
- 5.14 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
 Alle Arten von Wandverkleidungen außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich sind nicht gestattet.
 - b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
 - c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,3 m aufweisen.

§ 6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Alle Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Garagen sollen möglichst in den Gebäuden integriert sein. In Ausnahmefällen ist es aber möglich, an der östlichen Häuserzeile auch freistehende Garagen zu errichten, soweit dies ohne Stützmauern und größeren Geländeeinschnitten möglich ist.
- 6.2 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten, sofern sie nicht ohnehin ins Haus einbezogen werden. Dasselbe gilt für Nebengebäude.
- 6.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden. Zwischen Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

- 6.4 Die traufseitige Wandhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2,75 m über Garagenfußboden nicht übersteigen. Die Firsthöhe darf maximal 5,0 m betragen.

§ 7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG/EINFRIEDUNGEN

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- a) Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- b) Die Gebäude sind in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen. Die einzelnen Höhen (ü.NN) für die jeweiligen Gebäude sind genehmigungspflichtig und im entsprechenden Bauantrag anzugeben. Für jedes Bauvorhaben muß eine Geländeaufnahme sowie Schnittpläne des ursprünglichen und des geplanten Geländes entlang der Hauskante mit dem Bauantrag vorgelegt werden.
- c) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- d) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
- e) Um eine natürliche Ableitung des Hangwassers zu gewährleisten, werden Hausdrainagen nicht zugelassen. Der Marktgemeinderat empfiehlt, das Untergeschoß als dichte Wanne auszubilden. Für die Dachentwässerung ist je Haus ein Sickerschacht mit einem Überlauf zum Kanal vorgesehen.

- 7.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

- 7.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune maximal 0,9 m hoch oder als Laubgehölzhecken auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 m zulässig. Sockelmauern dürfen max. 0,10 m hoch sein.
Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig.
Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.
- 7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden. Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle in Komposthaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.
- 7.5 Die Vorgärten und Garagenzufahrten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.6 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur mit Granitstein mit Rasenfuge, mit Rasengittersteinen oder mit Kies zulässig.

§ 8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

§ 9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die von den Energieversorgungsunternehmen vorgegebenen Richtlinien.

§ 10 GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BAYBO

10.1 Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.

10.2 Hinweis: Pflanzenauswahl

Sträucher:

Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Picea abies, Rotfichte
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Mehlbeere

10.3 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2.

10.4 Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

§ 11 HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

11.1 Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

11.2 Die nicht versiegelten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

HINWEIS

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber.
Sind Sie zurückhaltend in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen, sowie Thuja etc.

§ 12

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Obergünzburg, den 16. OKT. 1991

.....
1. Bürgermeister

