

Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über einen Bebauungsplan
für das Baugebiet "Salach" in Obergünzburg

=====

Die Marktgemeinde Obergünzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1952 (BayBS I S.461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom .13.11.1979.. Nr. 501/Ze-610 genehmigten Bebauungsplan für das Gebiet "Salach" als Satzung:

B e b a u u n g s p l a n Nr. 11

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Salach" in Obergünzburg gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, 8953 Ebersbach-Obergünzburg, Willofserstraße 39, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 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 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BaunVO aufgeführten Anlagen.

Die in § 4 Abs. 3 Bau. NVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über einen Bebauungsplan
für das Baugebiet "Salach" in Obergünzburg
=====

Die Marktgemeinde Obergünzburg erläßt als Satzung aufgrund des
§ 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und des Art. 105 Abs. 1
Ziff. 11 a, Abs. 2 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung
(BayBO) vom 1. Aug. 1962 i.d.F. vom 1. Oktober 1974 (GVBl. s.
513) geändert 11.11.1974 GVBL. S. 610, mit Bescheid der
Regierung von Schwaben

vom Nr. genehmigten

B e b a u u n g s p l a n Nr. 11

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Salach" in Obergünzburg gilt die vom
Planungsbeauftragten Ernst Demmler, 8953 Ebersbach-Obergünzburg,
Willofserstraße 39, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die
zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2. Art der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA be-
zeichnete Gebiet wird als "Allgem. Wohngebiet" im Sinne des
§ 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1237) festgesetzt. Nicht
zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Bau. NVO aufgeführten Anlagen.
Die in § 4 Abs. 3 Bau. NVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht
Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 Bau NVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

§ 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 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 dunkle Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe mind. 0,80 m, höchstens 1,40 m am Ortgang mind. 0,50 m, höchstens 1,20 m überstehen. Die Dächer der Gebäude (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25 Grad zulässig.

Nebengebäude:

(2) Im Bereich der mit FD gekennzeichneten Nebengebäude 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.

(3) Alle mit FD bezeichneten Nebengebäude können auch mit einem Flachdach, das bis zu 3 Grad geneigt werden kann, versehen werden. Die unter Ziffer 2 angeführte Attika muß waagrecht verlaufen.

(4) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige oder dunkle 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 qm eingebaut werden.

§ 9. Sockelhöhe und Geländehöhe

(1) Bei sämtlichen Gebäuden mit II wird die Höhe vom Kellerboden je nach Geländeverlauf bei der Absteckung festgelegt. Die im Bebauungsplan angegebenen Höhenkoten beziehen sich auf Oberkante Decke über Kellergeschoss.

(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 mit SD ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Decke über Erdgeschoss und Oberkante Fußfette, 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. Auffallend 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 bedürfen einer besonderen Genehmigung.

(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 des Abs. 1 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 der überbaubaren Flächen in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.

(2) Vor den Garagen ist eine Stellfläche von 5 m Länge einzuhalten.

§ 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 hohe 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, sind nicht zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. 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

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 gepflanzt 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.

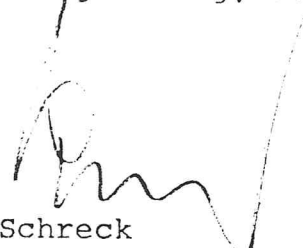
(6) Die in der Bebauungsplanzeichnung zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind unter folgenden Arten auszuwählen:

Linde, Ahorn, Eiche, Hainbuche, Buche. Für alle Bäume beträgt der Stammumfang bei der Pflanzung 15-20 cm.

§ 18. Inkrafttreten

Diese Sätze tritt gem. § 12 des Bundesbaugesetzes am
Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Obergünzburg, den 14. Februar 1978



Schreck
Bürgermeister