

Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über den Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Anger" in Obergünzburg

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 (60) i.d.F. der Bek. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) sowie des Wohnungsbau- Erleichterungsgesetzes (WoBau ErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I. S. 926) folgenden Bebauungsplan "Am Anger" in Obergünzburg als Satzung. *Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.10.1992 Nr. V-610-7/2 rechtsaufsichtlich genehmigt.*

Bebauungsplan "Am Anger"

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Am Anger" mit den Grundstücken Fl.Nr. 1634; 1634/3; 1639; 1644/2; 1643; 1635/1; 1635/2; 1635/3; 1635/4; 209/4; 209/5; 209/7; 946/3; 1633/4; 1633; 221; 221/3; 1811/2; 1811/3; 221/2; 1639/3; 1639/4; 1639/7; 222; 220/3; 219; 219/2; 218; 217/2; 216/2; 216; 216/3; 215; 214; 366/89; 214/5; 214/3; 219/3; 212/2; 209; 1642; 1642/2; 1644; 207; 205/2; 206; 206/1; 204; 204/1; 203/2; 895/2; 196/2; 202; 202/2; 241/2; 199/1; Teilfläche 237; Teilfläche 195, Gemarkung Obergünzburg gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, Willofser Straße 39, 8953 Ebersbach-Obergünzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung geändert vom 07.07.1992 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Schank- u. Speisewirtschaften. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(2) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit MI bezeichnete Gebiet wird als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(3) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit MD bezeichnete Gebiet wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Ziff. 9 aufgeführten Tankstellen.

(4) Bei der Erweiterung der Schreinerei Traut auf dem Grundstück im Osten sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsprechende Schallschutzmaßnahmen auszuführen, wie z.B. Schallschutzwall, geschlossene Bauweise oder starre Schallschutzfenster.

(5) Für die geplanten Wohnhäuser Nr. 1 u. Nr. 2 müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und akzeptiert werden. Die Ruheräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer im Wohnhaus Nr. 1 (nördlich des Fußgängerweges und westlich der Firma BayWa) sind nach Norden u. Westen zu orientieren. Die Fenster dieser Räume dürfen nur in der nördlichen u. westlichen Fassade vorgesehen werden. Die Fenster von Ruheräumen im Wohnhaus Nr. 2 (südlich des Fußgängerweges und westlich der Metzgerei Stetter) die nach Norden und Osten orientiert sind, müssen als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß der VDI - Richtlinie 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" ausgeführt werden.

Für diese Belichtungsöffnungen ist eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der Räume sicherzustellen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4 Bauweise

(1) Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, für die mit g bezeichnete Fläche gilt die geschlossene Bauweise.

(2) Im Bebauungsplangebiet "Allgemeines Wohngebiet" WA und "Mischgebiet" MI "Dorfgebiet" MD sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser oder Reihenhäuser 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.

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

(4) 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 auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

(5) Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die gesetzlichen Abstandsflächen nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- u. Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.

(6) Bei den Grundstücken 3 + 4 wird nach Bayer. Bauordnung untereinander und zu den Grundstücke im Norden durch die Festlegung der Baugrenze im Bebauungsplan eine Abweichung von Art. 6 Abs. 3 festgelegt und dadurch die Befreiung gemäß Art. 7 Abs. 6 und Art. 91 erteilt.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze bzw. zwingend.

Bei Gebäuden mit I + D K 1,50 m sind max. zwei Vollgeschosse möglich, wobei das Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Bei Gebäuden mit III ist das 3. Vollgeschosß als Dachgeschoß auszubilden.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die eingezeichneten Firstrichtungen für die Hauptgebäude und Anbauten sind maßgebend. Alle Gebäude sind mit Satteldach zu errichten.

§ 7 Dachform und Dachneigung für die Gebäude

Hauptgebäude

- (1) Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 33° bis 40° 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. 0,80 m höchstens 1,20 m am Ortgang mind. 0,80 m höchstens 1,10 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 Ortgang mind. 0,40 m und an der Traufe mind. 0,60 m betragen.

§ 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 Gaupe muß mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Zwischen den Gaupen und zwischen Gaupe und Dachende Ortgang muß der Abstand mindestens 3,00 m betragen.

Bei entsprechender Gestaltung können auch Einzelgaupen mit einer Fenstergröße 1,15/1,26 m mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zugelassen werden.

- (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.
- (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.

§ 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) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen bis auf die östliche Reihe nicht wesentlich verändert werden. Die östlich liegenden Grundstücke können mit Absprache der Genehmigungsbehörde verändert werden, ein Bestandsplan und neuer Höhenplan sind vorzulegen. Ausnahmen von den Festsetzungen des Abs. 1 und 2 werden nicht zugelassen.

§ 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 eingeschobigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß ist im Dachgeschoß ein Kniestock von max. 1,50 m zulässig.

(3) Bei den zweigeschoßigen Gebäuden II ist der Kniestock über der Rohdecke Obergeschoß und Oberkante Fußpfette bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

(4) Bei den mit III bezeichneten Gebäude ist das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß mit max. 1,00 m Kniestock auszuführen.

§ 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, überladene Brüstungsprofilierungen sind nicht erwünscht. Metallgeländer können bei entsprechender Gestaltung zugelassen 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) Sämtliche Nebengebäude müssen in einem Baukörper mit der Garage oder dem Haus errichtet werden. Freistehende Geräteräume sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

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

(4) Garagentor sollen nur in Holz ausgeführt 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 hohem 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 Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden.

(4) Die Oberfläche der Stellplätze 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.

§ 16 Bepflanzung

(1) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind die Grundstücke entsprechend mit lockeren Strauch- und Gehölzgruppen zu bepflanzen.

(2) Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken können ebenfalls lockere Strauch- und Gehölzgruppen gepflanzt werden.

(3) Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen und Einzelbepflanzungen sind nach dem Plan des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege anzulegen und die entsprechenden Bäume zu pflanzen.

(4) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.

(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 12 - 20 cm.

(7) Für sämtliche Gebäude ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan mit Angabe der Einzäunung vorzulegen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig.

§ 17 Trafostation

Die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation ist gestalterisch den Garagengebäuden anzugleichen.

§ 18

(1) Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem Mischwasserkanal zur gemeindlichen Kläranlage. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Falls dies nachweislich nicht möglich ist, kann dieses Wasser ausnahmsweise, jedoch nur mit Zustimmung in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt zu beantragen ist.

(2) Drainagewässer dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden. Insoweit sind die Keller der Gebäude als wasserdichte Wanne auszuführen.

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

§ 19 Östliche Günz

Die Planung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 10.03.1988 für den Ausbau der östlichen Günz ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Satzung.

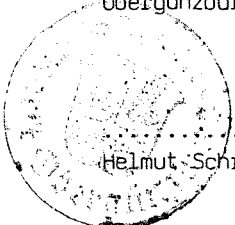
§ 20 Strafbestimmungen

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

§ 21 Inkrafttreten

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

Obergünzburg, den 13.11.1992



.....
Helmut Schreck, Bürgermeister