

**Markt Obergünzburg**

**Landkreis Ostallgäu**

**Satzung  
des Marktes Obergünzburg  
für den Bebauungsplan  
„Am Theinberg II“ nach § 13 a BauGB**

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Bayer. Denkmalschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Theinberg II“ liegt im südlichen Bereich der Ortslage Ebersbach am westlichen Anschluss des Bebauungsplanes „Am Theinberg“. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.


**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Die Satzung des Bebauungsplanes „Am Theinberg II“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil mit den Bereichen A bis E und dem zeichnerischen Teil - Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit Zeichenerklärungen - , jeweils in der Fassung vom 04.09.2012. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 04.09.2012 beigelegt.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Am Theinberg II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Obergünzburg, 19.09.12

  
\_\_\_\_\_  
Lars Leveringhaus, 1. Bürgermeister

## Textlicher Teil

### zum Bebauungsplan „Am Theinberg II“

#### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist; neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl S. 466); durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert; neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl S. 58/1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 27.7.2009 (GVBl. S 385) und durch Art.78 A bs.4 G vom 25.2.2010 (GVBl. S 66) und am 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689).
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 136). Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 (GVBl S. 366)
6. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl S. 622) – BayRS 2242-1-K; zuletzt geändert am 27.07.2009, GVBl 2009, 385, 390 f.

## **Textliche Festsetzungen**

**In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

1.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

#### **3. Bauweise / Stellung der Gebäude**

3.1 Offene Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Das Reihenhauses (3-Spänner) genießt Bestandsschutz.

3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

##### **Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3.3 Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude- richtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäude- richtung abgewichen werden.

#### **4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatz vor der Garage darf nicht auf die Anzahl notwendiger Stellplätze angerechnet werden. Die Stellplätze müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb. Garagen mit direkter Zufahrt von der Straße haben einen Abstand von 5,00 m von der Hinterkante Straße einzuhalten; bei Anordnung parallel zur Straße haben Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Bezüglich grenznaher Garagen siehe auch C Ziffer 1.4 dieser Satzung.

- 4.3 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig. Dort, wo das Dach der Garage im Hangbereich als Terrasse ausgebildet werden kann, ist auch ein Flachdach zulässig; dabei ist die gesetzliche Abstandsfläche nach der BayBO einzuhalten.
- 4.4 Garagen im Keller sind unzulässig, es sei denn, sie können hangaufwärts unmittelbar von der Straße aus im Untergeschoss erreicht werden.
- 4.5 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und mit einem umbauten Raum bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

## **5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der unter D Hinweise und Empfehlungen Ziffer 5 genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:  
Pflanzgüte für Bäume:  
Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.  
Pflanzgüte für Obstbäume:  
Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder  
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,  
Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.
- 5.2 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 5.3 Die Einfahrten zu den Grundstücken sollen gepflastert oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden.
- 5.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

## **6 Verkehrsflächen**

- 6.1 Die Verkehrsflächen werden befestigt ausgeführt. Maßgeblich ist der Ausbauplan des Schwäbischen Ingenieurbüros Jellen & Co, Stuibenberg 12, 87435 Kempten.
- 6.2 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

## **7 Flächen für Versorgungsleitungen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)**

- 7.1 Bauliche Anlagen für die elektrische Versorgung (Trafostation) sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)**

**1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

1.1 Für das WA Gebiet wird nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH, bergseitig max.	WH falseitig max.	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA	5,20 m	6,20 m	25° - 35°	E und DH, O	11,50 m	I+D
Alternativ gilt auch bei Einzelhäusern und I+D folgendes:						
	5,60 m	6,60 m	18° - 24°	E und DH, O	10,50 m	I+D

**Erklärungen:**

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung,

O = Offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

I+D = Zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

**Hinweis:**

Aufgrund der Hanglage kann unter Einhaltung der o. g. Rahmenbedingungen ein Gebäude mit der Bezeichnung E+U entstehen, d. h. das zweite Vollgeschoss entsteht dann statt im Dachgeschoss im Untergeschoss. Dabei darf der First außermittig angeordnet, d. h. versetzt werden, damit die oben festgelegten Wandhöhen eingehalten werden können. In keinem Fall darf die Firsthöhe, gemessen von Oberkante (OK) Fertigfußboden bis OK First von 8,40 m überschritten werden.

- 1.2 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als ange-setzte Pultdächer, sind erlaubt. Die Dachflächen können gegeneinander versetzt (Belichtung der nördlichen Räume) und der First kann außermittig angeordnet werden (Vergrößerung einer Dachfläche zur Aufnahme von Solarplatten).
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachplatten in roter und dunklerer Farbe zu erfolgen. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig.
- 1.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.
- 1.5 Für Dachaufbauten gilt:  
Bei Dachaufbauten ist Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 23 ° zulässig. Bei der Alternative 18° bis 24° Dachneigung sind Dachaufbauten unzulässig.
- 1.6 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,60 und maximal 1,10 m.
- 1.7 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit

Holzverschalung verkleidete Massivbauten.

## 2. Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 2.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf 0,75 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen. Die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Latten oder waagerechten Stangen/Brettern oder als Metallzäune ohne Zierrat zulässig.
- 2.2 Das anfallende Oberflächenwasser (z. B. von Garagenvorplätzen und privaten Wegen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in einen Regenwassersammelschacht eingeleitet werden.
- 2.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Die Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit flachen Neigungen (1 : 2,5) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.5 Abgrabungen über 20 qm sind nicht zulässig.
- 2.6 Freiflächengestaltung:  
Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

## 3. Werbeanlagen

Hinweis: Es gilt die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Obergünzburg (Werbeanlageverordnung) vom 07.12.2011.

## D Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### 2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses

teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [hanns.dietrich@blfd.bayern.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Oberflächenwasser

Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist im gesamten Baugebiet kein sickerfähiger Untergrund vorhanden. Eine Einleitung der Dach- und teilweise befestigten Stellflächen erfolgt in die gemeindliche Entwässerungsanlage.

Bezüglich des wild abfließenden Hangwassers hat sich jeder Bauherr selbst durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Hierauf wird die Erschließungsplanung durch das bereits zitierte Büro Jellen noch näher eingehen. Eventuelle Maßnahmen sind dann der Erschließungsplanung zu entnehmen. Dabei sind alle Maßnahmen so zu gestalten, dass das Nachbargrundstück und die öffentliche Verkehrsfläche nicht benachteiligt werden dürfen.

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagen in die gemeindliche Entwässerungsanlage ist nicht erlaubt.

Hinweis:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln–TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

5. Gehölzauswahl für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

6. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

7. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.

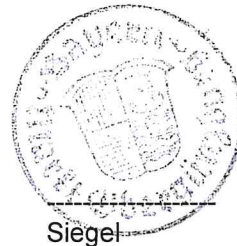
**E Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Theinberg II“ am 03.05.2011.
2. Beratung des Entwurfs mit Billigung zum Verfahren nach § 13 BauGB am 05.06.2012.
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) und der öffentlichen Auslegung am 18.06.2012. Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 29.06.2012 bis zum 31.07.2012.
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2011 und Termin zum 31.07.2012.
5. Abwägung und Satzungsbeschluss am 04.09.2012.
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan „Am Theinberg II“ am 11.09.2012. Der Bebauungsplan „Am Theinberg II“ ist damit in Kraft getreten.

Obergünzburg, den

19.09.12

Lars Leveringhaus, 1. Bürgermeister



Siegel