

Satzung der Marktgemeinde Obergünzburg über einen Bebauungsplan für das Baugebiet "Enzianweg" 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 03.08.82 Nr. 501/2e-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan für das Gebiet "Enzianweg" als Satzung:

B e b a u u n g s p l a n   N r .   1 4

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Enzianweg" in Obergünzburg gilt die vom Planungsbeauftragten Ernst Demmler, 8953 Ebersbach - Obergünzburg, Willofser Str. 39, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 02.03.1982, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften dieser Satzung 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 (Bau NVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 Bau NVO aufgeführten Schank- u. Speisewirtschaften.

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

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

§ 4. Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf nicht mehr als 18 m betragen.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen, sonstigen Nebengebäuden dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung vorsieht. 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.

Eine seitliche Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist nicht zulässig.

#### § 5. Zahl der Vollgeschosse

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

#### § 6. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebäude mit Satteldächer ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtung maßgebend.

#### § 7. Dachform und Dachneigung für die Wohngebäude

##### Hauptgebäude:

(1) Im gesamten Planungsbereich sind nur Satteldächer mit roter Dachziegel-, bzw. roter Betondachsteineindeckung zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe mind. 0,80 m, höchstens 1,40 m, am Ortgang mind. 0,80 m, höchstens 1,20 m überstehen. Die Dächer der Gebäude (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 20 und 28 Grad zulässig.

##### Nebengebäude:

(2) Im Bereich der mit SD gekennzeichneten Nebengebäude sind nur ziegelfarbige Satteldächer zulässig. Der Überstand der Dächer an der Traufe und am Ortgang ist dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer der Nebengebäude (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 20 und 28 Grad zulässig.

(3) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur rote Dachziegel- bzw. rote Betondachsteineindeckungen in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

#### § 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 I u. U wird die Höhe vom Kellerboden je nach Geländeverlauf bei der Absteckung festgelegt.

(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

Bei sämtlichen Hauptgebäuden mit SD ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Decke über Erdgeschoß und Oberkante Fußfette, bis zu einer Höhe von  $K = 0,40$  m bzw.  $K = 0,75$  m genau nach der Festlegung im Bebauungsplan zulässig.

## § 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 m über dem Gelände betragen.

Ein 2. Untergeschoß ist nicht gestattet. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

## § 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. Metall-, Eternit- und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.

(2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

(3) Fertighäuser haben sich im 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) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

(3) Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück jeweils nur das Wohngebäude, zusätzlich ein Garagengebäude mit Nebengebäude von höchstens 50 qm Grundfläche errichtet werden.

(4) Sämtliche Nebengebäude sind mit einem Satteldach auszuführen.

### § 14. Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

(1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschließlich ihrer Eingangstüren 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 übrige 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- u. Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Pro Haus ist nur 1 Antennenmast zulässig. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegrafengesetz (TWG) vom 18.12.1899 (RGBl. S. 705) werden hierdurch nicht berührt.

§ 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

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

(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 und Einzelbepflanzung sind nach dem Plan des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege anzulegen und die entsprechenden Bäume zu pflanzen.

(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.

Die Plangrünflächen bleiben im Eigentum des Marktes Obergünzburg. Sie werden den Anliegern zur Nutzung überlassen. Diese haben auch den Unterhalt zu tragen.

§ 18. Sicherung der Infrastruktur

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte bauliche Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn zur Sicherung der Wasserversorgung das bereits eingeleitete Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes positiv abgeschlossen ist.

§ 19. Inkrafttreten

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

Obergünzburg, den - 3. 11. 1982

.....  
Schreck, Bürgermeister