

Markt Obergünzburg Landkreis Ostallgäu

Der Markt Obergünzburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) folgende **1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kaufbeurer Straße – Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg – OAL 11“** als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils i. d. F. vom 06.04.1999. Dem Verfahren ist eine Begründung i. d. F. vom 06.04.1999 beigefügt.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
In dem als Mischgebiet 2 gekennzeichneten Bereich ist die Bebauung als Gewerbehof in geschlossener Bauweise auszuführen.
3. GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 3.1 Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind laut § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - 3.2 Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. Hiervon sind nicht betroffen Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb.
4. Die Geschößflächenzahlen (GFZ), Grundflächenzahlen (GRZ) als Obergrenze, die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Wohngebäude, Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze sowie die Wand- und Kniestockhöhen sind der Tabelle der Planzeichnung zu entnehmen. .
5. Zweitwohnungen im Sinne des § 22 BauGB sind ausgeschlossen, d. h. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) unterliegt der Genehmigung.

§ 3

Bauweise, Baugrenzen, Größe der Baugrundstücke

1. Die zulässigen Haustypen (Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen) sowie die Bauweise (offene bzw. geschlossen) sind der Tabelle der Planzeichnung zu entnehmen.
Hinweis:
Zur Definition der talseitigen Wandhöhen (WH_i) wird auf die Bayerische Bauordnung verwiesen.
2. In dem mit GE-1 und GE-2 bezeichneten Gebiet gilt:
Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise länger Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger, mindestens 10 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung dieses Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.
3. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für unbeheizte Anbauten (energetisch sinnvoll gestaltete Wintergärten) dürfen die Baugrenzen um 3 Meter und die zulässige Grundfläche um bis zu 30 qm überschritten werden.
4. Die Baugrundstücke müssen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet für Einzelhäuser mindestens 500 m², für Doppelhäuser mindestens 300 m² und für Reihenhäuser mindestens 190 m² groß sein.
5. Im Bereich der mit * gekennzeichneten Häuser, Bauplätze Nr. 15 bis 19 und 25 bis 27, ist ein Verbau der Baugrube auf der Bergseite gemäß Gutachten der Bau Grund Süd GmbH erforderlich. Der Verbau und die Standsicherheit der Baugrube sind statisch nachzuweisen, siehe Gutachten Nr. AZ 980721 vom 25.09.1998 – Anlage der Begründung.

§ 4

Garagen/Stellplätze

1. Grundsätzlich ist die jeweils gültige Stellplatzverordnung des Marktes Obergünzburg zu beachten. Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig, Gestaltung gemäß Hauptgebäude.
2. Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und Linien nach Ziff. 15.3 der Planzeichenverordnung) zulässig. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit 1,50 m festgesetzt; bei Ausbildung einer giebelständigen Garage/überdachter Stellplatz dürfen sie mit dem Ortgang ohne Grenzabstand errichtet werden.
Sonstige Nebengebäude bis max. 12 m² Grundfläche und 40 m³ umbauter Raum sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich zwischen Gebäude sowie der seitlichen Fluchtlinie und der Straße errichtet werden.
3. Bei Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten zählen beim Stellplatznachweis die Stellplätze vor der Garage mit.

4. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
5. Die Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
6. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Dabei dürfen zwischen dem Fahrbahnrand und Straßenbegrenzungslinie angeordnete Grünstreifen in den v.g. Abstand nicht mit einbezogen werden.
7. Ab 6 WE/Wohngebäude ist eine Tiefgarage vorgeschrieben.
8. Garagen dürfen bei den Häusern 7 bis 18 auch mit Flachdächern (Terrasse) ausgebildet werden; dabei ist die straßenseitige Traufkante mit einem ca. 0,90 m hohen Dachanschnitt - dem Hauptdach angepaßt - zu gestalten (bei Ausbildung des Garagendaches als Terrasse = Brüstungshöhe).

§ 5 Gestaltung der Gebäude

1. Dachausbildungen:

- a) bei ID, Kniestock (KN) maximal 2,50 m, Dachneigung (DN) 18° bis 22°;
- b) bei ID, KN maximal 1,25 m, DN 33° bis 35°;
- c) bei II, KN maximal 0,50 m, DN 33° bis 35°;
- d) bei II + D, KN maximal 1,00 m, DN 33° bis 35°.

Die Zuordnung zu den einzelnen Quartieren ist der Tabelle auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Für die Gestaltung von Dachaufbauten als stehende Gauben, Quergiebel und dgl. sind die Rahmenbedingungen und Gestaltungsmerkmale, wie sie in der Anlage dargestellt sind, maßgebend. Als Maß der Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußpfette aufzulegen. Ergeben sich für die vorgenannten untergeordneten Bauteile andere Kniestockhöhen, so sind diese zulässig.
3. Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
4. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
5. Hinweis zur Höhenlage der Gebäude:
 - a) Für alle Vorhaben, auch jene in Freistellungsverfahren, sind bei der Planung, spätestens vor Baubeginn, die genauen Höhenangaben, bezogen auf Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bzw. Untergeschoß, mit dem Markt Obergünzburg abzustimmen.
 - b) Zur Vermeidung von Übertiefen im Kanalbau können nicht alle Kellergeschoße in Freispiegelgefällen an den Entwässerungskanal angeschlossen werden.

§ 6 Lagerplätze im Gewerbe- und Mischgebiet

1. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
2. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
3. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
4. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

§ 7 Einfriedungen

1. Dort wo Einfriedungen zugelassen sind dürfen sie eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. In dem mit GE-1 und GE-2 gekennzeichneten Gebiet sind auch Zäune bis 2,00 m Höhe zulässig.

§ 8 Immissionsschutz

1. Bei den Gebäuden im Mischgebiet Häuser Nrn. 1 bis 6 ist durch eine schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster nicht auf der zur Staatsstraße 2055 zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
2. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren anlagenbezogene Geräuschemissionen – einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche – die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}^{im} nicht überschreiten:

Zeitraum	Bereich des Bebauungsplanes	L_{WA}^{im} [dB(A) je m ²]
07.00 bis 22.00 Uhr	GE1	60
	GE2	58
22.00 bis 07.00 Uhr	GE1	47
	GE2	41

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die Wohngebäude östlich des Gewerbegebietes. Bei lärmintensiven Betrieben sowie Nachtarbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des obengenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels L_{WA}^{im} nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

Hinweis:

Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein verursachten Geräusche in seinem Einwirkungsbereich keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstücks der jeweils zugeordnete Flächenschalleistungspegel abgestrahlt würde.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück (ohne festgesetzte Grünflächen) hat nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien“ Januar 1988 zu erfolgen. Abschirmende Hindernisse sowie Schallpegelminderungen durch Luftabsorption sowie Boden- und Meteorologiedämpfungen sind nicht zu berücksichtigen. Das Raumwinkelmaß K_0 ist mit 3 dB(A), die Höhen der Immissionsorte sind mit 4,5 m über den betrachteten Flächenschallquellen anzusetzen.

Weitere Einzelheiten siehe Gutachten - Anlage der Begründung.

§ 9

Grünordnung / Landschaftspflege

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe unter "Hinweise und Empfehlungen – Artenliste".
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

§ 10

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch seine Bekanntmachung rechtsverbindlich. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Kaufbeurer Straße – Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg – OAL 11“ in diesem Bereich außer Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Empfehlungen und Hinweise (S. 5 ,6 und 7 dieser Satzung).

Obergünzburg, 05. OKT. 1999
MARKT OBERGÜNZBURG



Schmid, Erster Bürgermeister



Anlage:

Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dachaufbauten

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. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Der Markt Obergünzburg wird bei dem Abschluß der Kaufverträge entsprechende Grunddienstbarkeiten veranlassen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

- 2.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten.
- 2.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 2.3 Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.
- 2.4 Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt werden kann, ist die Eigenkompostierung durchzuführen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

3. Versorgungsleitungen

- 3.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 3.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- 3.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 3.4 Auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft wird aufmerksam gemacht.
- 3.5 Innerhalb der Schutzzone der 20-kV-Leitung darf der 3,00 m große Sicherheitsabstand zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und zum Einsatz kommenden Baugerüsten, Baumaschinen, Krananlagen etc. nicht unterschritten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Seile bei höheren Temperaturen weiter durchhängen sowie bei Wind erheblich ausschlagen können.
- 3.6 Zu hochwüchsigen Bäumen und Büschen beträgt der Sicherheitsabstand zu 20 kV-Freileitungen 2,5 m. Sofern Baumpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens vorgesehen sind, ist zu beachten, daß auch die künftigen Baumkronen nicht in diese Zone ragen dürfen.
- 3.7 Auch bei Ablagerungen von Erdaushub bzw. Änderung des Geländeprofiles ist der erforderliche Mindestabstand zu den Leitungsseilen bei größtem Durchhang einzuhalten. Er beträgt zur Erdoberfläche 6,00 m. bzw. gemessen zur Fahrbahnoberkante von Wirtschaftswegen oder Straßen 7,00 m.

4. Bepflanzung / Artenliste

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

- Artenliste 1: Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Artenliste 2: Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Artenliste 3: Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. –halbstämme bei identischer Wuchsleistung:
Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskop;
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue;
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

5. Regenwassernutzungsanlagen

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für die WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülungen ist separat zu beantragen. Die in der Begründung beschriebenen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

6. Aufschüttung und Abgrabung

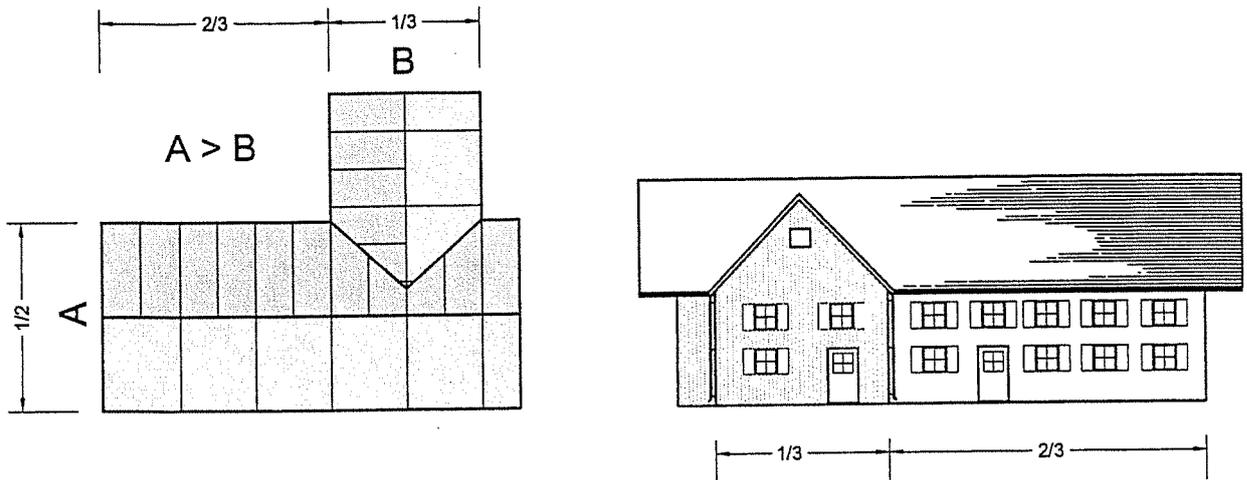
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind zu vermeiden.

7. Denkmalschutz

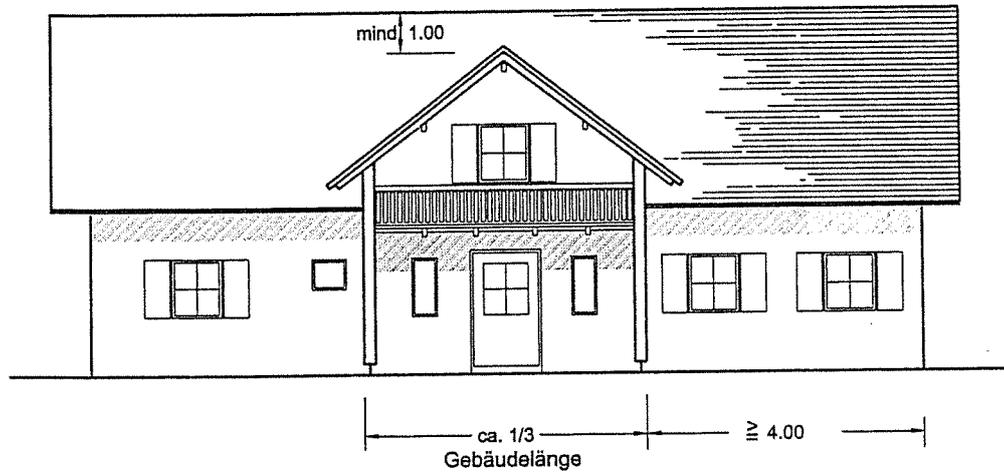
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



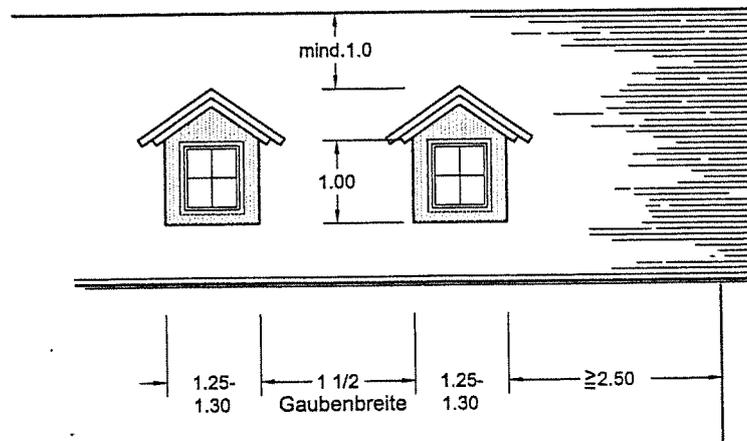
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°

