GEMEINDE STÖTTWANG **LANDKREIS OSTALLGÄU**

SATZUNG

der Gemeinde Stöttwang
für den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern Stöttwang“
vom 27. Aug. 2004

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), erlässt die Gemeinde Stöttwang folgende, mit Bescheid Gz.: IV-610-7/2 des Landratsamtes Ostallgäu vom 24. Aug. 2004 genehmigte Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern Stöttwang“ umfasst teilweise die Grundstücke mit den Fl. Nrn.: 19, 895/9, 720, 721, 722, 1219/3, 729, 8/15, 100, 102, 109, 190/1, 8/7, 8/8, 8/4, 12/6 und die gesamten Grundstücke Fl. Nrn.: 1/2, 1/3, 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 4, 5, 7, 8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/16, 10, 10/3, 11, 11/2, 11/3, 12, 12/3, 12/4, 12/5, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/20, 13, 14, 15, 15/1, 17, 19/1, 20, 21, 22, 23, 23/3, 24, 25, 26, 27, 28, 28/1, 29, 30, 31, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 37, 38, 38/1, 38/2, 39/2, 40/3, 105, 105/6, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12, 106/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 110, 190/2, 711/3, 717/1, 719, 721/4, 729/1, 729/3, 895/5, 895/6, 895/7, 1219/4, 1219/5.
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und dem textlichen Teil jeweils in der Fassung vom 13.07.2004. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 13.07.2004 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern Stöttwang“ tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stöttwang, 27. Aug. 2004
GEMEINDE STÖTTWANG

Ficker, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum einfachen Bebauungsplan Nr.1 „Ortskern Stöttwang“

A Rechtsgrundlagen

1.	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
2.	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3.	Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4.	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
5.	Bayerisches turschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Navom 18. August 1998 (GVBl. S. 593).
6.	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

   Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
   Nutzungen gemäss § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

2.2 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt und die zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden in der Planzeichnung festgesetzt.
Anstelle einer Wohneinheit sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einem wechselnden Personenkreis sichergestellt ist. Untergeordnete Gebäude oder Anbauten einer nicht mehr betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die „halboffene" Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass zur seitlichen Grundstücksgrenze die Baugrenze vor der Abstandsflächenregelung maßgebend ist.

3.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und eingehauste Tiefgaragenzufahrten können innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch im Vorgartenbereich zur Staatstraße, als Grenzgaragen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind zulässig wobei die nicht überbauten Tiefgaragenflächen als Gründach auszubilden ist oder unter Gebäuden liegen sollten.

4.4 Bei Gebäuden ab fünf Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze zu 50 % als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

4.5 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten dürfen max. 1/3 der gesamten Straßenfront eines Grundstückes beanspruchen.

5. *Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche, Kapelle und Friedhof.

6. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*

6.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen, Straßen, Flurwege und Fußwege in befestigter und wassergebundener Ausführung.

6.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

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

7.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.2 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Soweit oberirdische Leitungen bestehen haben diese Bestandsschutz bis zu einem Änderungsfall.

8. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

8.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an das gemeindliche modifizierte Mischsystem angeschlossen werden.

8.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

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

9.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

9.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

9.2.1 B ä u m e
Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse oder in Parkplatzbereichen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 240 cm, und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

9.2.2 S t r ä u c h e r
Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Pruns spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

9.2.3 O b s t b ä u m e
Für die Pflanzung von Obstbäumen sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel:	Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut
Birne:	Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

9.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

9.4 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäss Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen.
Landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

10. *Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

10.1 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 gemäss § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

10.2 Die Staatsstrasse 2014 mit einer Verkehrsbelastung im Jahr 2000 von DTV Gesamt ca. 3821 Fahrzeugen und einem Schwerverkehrsanteil von ca. 4% ist Bestand. Die Verkehrslärmemissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden.
Bis zu einer Entfernung von 30 m von der Straßenmitte der Hauptstraße sind bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Wohngebäuden die wesentlich in die Bausubstanz eingreifen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Die Süd-, Ost- und Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und folgender Kniestock zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	33° - 37°	0,50 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Untergeschosse als Vollgeschoss nach BayBO sind nicht zulässig.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.4 Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, sollen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern bzw. Türen besteht. Die Giebel sind zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis zwei Drittel Giebelbreite zulässig.

1.5 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

1.6 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen, dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Fensterläden etc.)

1.7 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

1.8 Die Giebelbreite von neuen Gebäuden wird auf 13 m begrenzt, wobei die Traufseite mind. 20% länger als die Giebelbreite sein muss.

2. *Einfriedungen*

2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig.

2.2 Stützmauern und Sockel sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.

2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.

3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

6. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

D Hinweise

1. Bodendenkmalfunde
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

2. Abfallentsorgung
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

3. 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 Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 28-06-2000.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 22.10.2003 durch eine öffentliche Versammlung im Gasthaus „Wiedemann" stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 02.12.2003 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 02.12.2003 gebilligt.
Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.03.2004 bis 16.04.2004 statt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.03 2004 ortsüblich bekanntgemacht.
In der Gemeinderatssitzung am 13.07.2004 fand die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen während der öffentlichen Auslegung statt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 13.07.2004 wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.07.2004 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Genehmigung

Die Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu erfolgte mit Bescheid Gz.: 40-610-7/2 vom 24. Aug. 2004.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Genehmigung wurde am 17. Sep. 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern Stöttwang" ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.