GEMEINDE Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

gültig

Die Gemeinde Stöttwang erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 1124), vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Östlich des Kindergartens zwischen dem Schorenweg und dem Melterweg" als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für das obengenannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 14.06.1994.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

2. Die nach § 5 Abs. 2 Ziff. 8 und 9 der BauNVO zulässigen Arten und Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3. Im Gebiet MD-II sind nur maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

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

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

...

§ 4
Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude/Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
   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 werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt. Soweit Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind deren Standorte verbindlich. Dabei sind die Garagen einschließlich deren Nebenräume entsprechend dem Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.

2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.

6. Kleine Nebengebäude bis max. 8 m² überbauter Fläche je Grundstück können - soweit es die Topographie erlaubt - im rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein.

8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° mit ± 2° Toleranz zulässig. Ausnahme: Abweichungen werden hinsichtlich Kniestockhöhe und Dachneigung in den in der Planzeichnung mit * gekennzeichneten Bereichen zugelassen.

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen sind möglich für Quergiebel, Garagen und Nebengebäude soweit diese gegenüber der Hauptfirstrichtung untergeordnet bleiben. Dies gilt auch für die Kniestockhöhen. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

...

3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

4. Der Kniestock darf bei Gebäuden mit der Geschoßzahlfestsetzung ID grundsätzlich nicht über max. 1,20 m ausgeführt werden.

   Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,40 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird. Ausnahme: siehe § 7 Abs. 1.

   Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

   Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.

5. Der Dachüberstand beträgt an den Giebelseiten 0,80 m bis 1,20 m, und an den Traufseiten 0,60 m bis 1,00 m. Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß der senkrechten Abstrebungskonstruktion.

6. Die Höhenlage der Gebäude ist in der Bauzeichnung mit Geländeschnitt darzustellen, sie wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
   Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes sollte hierbei - gemessen im Zugangsbereich zum Wohnhaus - 0,25 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sollen aus Holz mit einer senkrechten naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) sein.

8. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.

9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.

11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,00 m nicht überschreiten.
    Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.

12. Dachaufbauten als stehende Gaupen sind nur bei einer Dachneigung von 32° bis 35° zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:

    - Die Dachneigung der stehenden Gaupe ist der des Hauptdaches anzupassen.

    - Der Fußpunkt der Gaupe soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.

    - Der Firstpunkt der Gaupe muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

...

- Die Gaupenbreite beträgt max. 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante und oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.

- Pro Dachfläche darf nur eine Gaupe eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaupe zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gaupen soll mindestens 1,20 m betragen.

- Die Gaupen müssen als Abstand mindestens 3,00 m von der Gebäudeecke einhalten.

- Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m² eingebaut werden.

- Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.

- Dreieckige Gaupen, Schleppgaupen sowie negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

13. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

14. Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.

§ 8
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.

3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

5. Die Hausnummern sind gut sichtbar anzubringen.

...

§ 9
Aufschüttungen und Abgrabungen

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

2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind unzulässig.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

2. Bei Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, müssen heimische oder heimischen ähnliche Pflanzenarten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Privatgartenbereich zulässig. Der Nadelholzanteil darf 10 % der Baum- und Großstrauchpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht übersteigen.

3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten eigetragenen Bäume sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle fachlich erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, durchgeführt werden.

4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

5. Je Grundsktück ist im Zufahrtsbereich ein Hausbaum (Laubbaum) zu pflanzen. Zulässige Pflanzenarten sind der Pflanzliste unter Ziff. 6 auszuwählen.

6. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden

...

Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Bäume:
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher:
Syringa vulgaris - Flieder
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m - 0,16 m; Sträucher müssen zwei Mal verschult und mindestens 60 - 100 cm hoch sein.
Für Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, ist bei unvermeidlicher Beseitigung im Zusammenhang mit der Erichtung neuer Gebäude eine Ersatzpflanzung vorzunehmen und zwar mit Bäumen der gleichen Art.

7. Private Grünflächen zur Gestaltung des Ortsbildes (Ortsrand) sind als dreireihige Strauchhecken und aus den nachfolgend genannten Arten unter Einhaltung der Mengenangabe anzupflanzen. Die Pflanzabstände sollen dabei 1 x 1 m betragen, wobei die Pflanzen in den Reihen zu versetzen sind. Die Hecken sind an den in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Stellen mit Ausnahme der Flächen der Fl.-Nr. 711 mit Bäumen der Artenliste des § 11 Ziff. 6 zu überstellen. Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 711 sind ausschließlich Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Strauchqualität darf, zwei Mal verschult, 60 bis 100 cm Höhe nicht unterschreiten.

- Corylus avellana - Hasel	10 % der Strauchpflanzen
- Cornus sanguinea - Hartriegel	15 % der Strauchpflanzen
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen (Hinweis: giftige Pflanze - nicht an Spielplätze pflanzen)	5 % der Strauchpflanzen
- Ligustrum vulgaris - Liguster (Hinweis: giftige Pflanze)	5 % der Strauchpflanzen
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (Hinweis: giftige Pflanze - nicht an Spielplätzen pflanzen)	10 % der Strauchpflanzen
- Prunus padus - Traubenkirsche	10 % der Strauchpflanzen
- Prunus spirosa - Schlehe	5 % der Strauchpflanzen
- Crataegus monogyna - Weißdorn	15 % der Strauchpflanzen
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	10 % der Strauchpflanzen
- Viburnum lantana- Wolliger Schneeball	15 % der Strauchpflanzen
	100 %

8. Die Anpflanzung von Thuja-, Zypressen- und Fichtenhecken ist im Plangebiet nicht zulässig.

9. Für Grundstücke, insbesondere im Bereich der II-geschossigen Bebauung, ist es erforderlich, dem Bauantrag einen detaillierten Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1 : 200 gemäß Art. 5 und Art. 90 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung, aus dem die Nutzung der Freiflächen sowie die Bepflanzung ersichtlich wird, einzureichen. Nach einer Prüfung und eventuell erforderlichen Ergänzung erfolgen die notwendigen Auflagen der Begründung im Baugenehmigungsverfahren.

...

10. Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen sind aus der Bewirtschaftung insoweit herauszunehmen, als auf den ausgewiesenen Flächen keine Gülle ausgebracht werden darf. Eine Beweidung ist möglich.

§ 12
Wasserwirtschaft/Oberflächenwasser

1. Die Hausabwässer sind an die Ortskanalisation zur Weiterleitung an die vollbiologische Kläranlage des Zweckverbandes Gennach-Kirchweihtal anzuschließen. Die Abwasser werden im Mischsystem abgeführt.

2. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 25 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.

3. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).

4. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

5. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszubilden.

§ 13
Denkmalschutz

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

§ 14
Immissionsschutz

1. Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Immissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

2. Immissionsschutz (Straßenverkehrsgeräusche) an baulichen Anlagen neben der Hauptstraße (Staatsstraße 2014): Die Fenster von Ruheräumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) sollten nicht direkt der Hauptstraße zugewandt sein.

...

§ 15
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Stöttwang,

Denmler, 1. Bürgermeister