**GEMEINDE STÖTTWANG** **LANDKREIS OSTALLGÄU**

# SATZUNG

**der Gemeinde Stöttwang**
**für den einfachen Bebauungsplan Nr. 4**
**„Bahnhofstraße Thalhofen / Stöttwang“**
**vom** 09. Aug. 2006

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.Juli 2004 (GVBl. S. 272) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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 10. März 2006 (GVBl. S.120) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S.2), erlässt die Gemeinde Stöttwang folgende Satzung:

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße Thalhofen / Stöttwang“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 233/2, 234/2, 234/3, 234/4, 234/5, 234/6, 234/7, 234/8, 235/1, 235/2, 246/1, 246/2, 247 und 247/1 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 233, 235, 245, 246, 247/2 der Gemarkung Stöttwang, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 7, 8, 9, 10, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 11, 11/1, 11/2, 12, 13, 13/2, 14, 15, 16, 45/3 und 45/5 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 45/2, 45/4, und 94 der Gemarkung Thalhofen. 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 09.08.2006. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 09.08.2006 beigefügt.

## § 3
## In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße Thalhofen / Stöttwang“ tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stöttwang, 28. Aug. 2006
GEMEINDE STÖTTWANG

Ficker, Erster Bürgermeister

# Textlicher Teil

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße Thalhofen / 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). |
| 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 10. März 2006 (GVBl. S.120). |
| 5. | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S.2). |
| 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. Juli 2004 (GVBl. S. 272). |

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

1.2 Mischgebiet (M, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Die sonstige ausnahmsweise Nutzung nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

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 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)*

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche
sowie Bauhof mit Feuerwehr.

6. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 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 jeder 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 Nr. 12 und 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 Kreisstraße OAL 16 sowie die Staatstraße St 2014 sind 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- und Nord, bzw. 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 Anlage*n

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. *Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den geneigten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständerungen zulässig.

6. *Bestehende Gebäude*

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

7. *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 27.04.2004. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 14.05.2004 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf öffentlich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 14.03.2006 durch eine öffentliche Versammlung im Gasthaus „Wiedenmann" in Stöttwang stattgefunden.

## 3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 21.02.2006 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 21.02.2006 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.03 2006 im Amtsblatt der VG Westendorf öffentlich bekannt gemacht.
Aufgrund von Äußerungen und Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 31.05.2006 im Rahmen der Abwägung die Änderung der Planung und eine erneute, auf 2 Wochen verkürzte, öffentliche Auslegung beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 16.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.06.2006 bis 10.07.2006 statt.

## 4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 09.08.2006 wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.08.2006 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## 5. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25. Aug. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße Thalhofen / 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.