Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu

BEBAUUNGSPLAN

„STÖTTWANG-WEST"

FESTSETZUNGEN

Auftraggeber:

Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

Kirchplatz 2
87677 Stöttwang

Ruf 08345-326
Fax 08345-1223

Planung:

Werner Soppa
Architekt
am Alsterberg 2
87616 Marktoberdorf
Tel./Fax: 08342 3121

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und des BauGB-MaßnahmenG § 1 Abs. 2 in der geltenden Fassung, des Art 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung, erläßt die Gemeinde Stöttwang im Landkreis Ostallgäu den mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom unter genehmigten Bebauungsplan "Stöttwang-West" der Gemeinde Stöttwang als

S A T Z U N G

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Baugebiet "Stöttwang-West" gilt die vom Architekten Werner Soppa, Am Alsterberg 2 in 87616 Marktoberdorf ausgearbeitete Satzung. Diese besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1ooo in der Fassung vom 11. März 1995, geändert am 14. September 1995.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Gebiet nordöstlich des Adler-Weges wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.o1.199o festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

2.2 Das Gebiet südlich und westlich des Adler-Weges wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.o1.199o festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffern 3,4 und 5 sind nicht zugelassen.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.2 Dachgeschoßbauten sind zulässig.

3.3 Eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO zulässigen Grundfläche ist im Einzelfall um 0.1 möglich, sofern die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mit einem geringstmöglichen Versiegelungsgrad ausgeführt werden, z.B. als wassergebundene Decken, (Schotterrasen, Kiesflächen), Rasengittersteine auf natürlich anstehendem Untergrund oder Pflasterung mit großen Fugen.

§ 4 BAUWEISE - BAUGRENZEN

4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Im Plangebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser) laut § 22 Abs. 2-4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 der BauNVO.

4.3 In den bestehenden Gebäulichkeiten bzw. deren Baufeldern der Anwesen im MD-Gebiet wurde die Anzahl der möglichen Wohnungseinheiten als Höchstgrenze festgesetzt.

4.4 Garagen unter Schleppdächern dürfen laut § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Auf die gesetzliche Regelung nach der BayBO mit zulässiger Grenzbebauung bei Garagen und Nebengebäuden bei angemessener Größe wird hingewiesen. Ebenso auf die Neuregelung des Art 7 (1) BayBO, daß die blauen Baugrenzen nicht die gesetzlichen Abstandsflächen außer Kraft setzen.

4.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 5 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke müssen mindestens 5oo qm bei Einzelhäusern und mindestens 35o m^2 bei einer Doppelhaushälfte groß sein.

§ 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Art. 98 der BayBO

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33^{o} +- 2^{o} Toleranz zulässig.

6.2 Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben mit einem Satteldach zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:

6.2.1 Die Dachneigung der Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen (33^{o} +- 2^{o}).

6.2.2 Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.

6.2.3 Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

6.2.4 Die Gaubenbreite beträgt maximal 1.3o m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1.2o m.

6.2.5 Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9.oo m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,2o m betragen.

Die Gauben müssen von der Gebäudeecke einen Abstand von mindestens 3.oo m einhalten.

Diese Regelung gilt auch je Doppelhaushälfte.

6.2.6 Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von o.75 qm eingebaut werden.

6.2.7 Dreieckige Gauben, runde Gauben, Schleppgauben sowie negative Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6.2.8 Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.

6.3 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.

6.4 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

6.5 Der Kniestock darf bei Gebäuden mit der Geschoßzahlfestsetzung ID grundsätzlich nicht über 1.2o m hoch ausgeführt werden. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.

Bei der Geschozahlfestsetzung II beträgt die Kniestockhöhe maximal nur 4o cm.

6.6 In einem Teilgebiet (Hanglage westlich der Reichenbacherstraße) mit der Geschoßflächenzahlfestsetzung ID wird eine maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante natürlichem oder von der Kreisverwaltung festgesetztem Gelände bis Oberkante Dachhaut an der talseitigen Außenwand von 5.oo m festgesetzt. Die Höhenlage ist in der Bauzeichnung mit Geländeschnitt darzustellen. Sie wird nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.

6.7 Der Erdgeschoßfußboden (Oberkante FFB) darf maximal 5o cm über der fertigen Straße (jeweils mittig gemessen) liegen. Ausnahme bilden die Grundstücke westlich der Reichenbacher Straße aufgrund ihrer Topographie. Die Höhenlage ist in der Bauzeichnung mit Geländeschnitt darzustellen. Sie wird nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt und kann maximal mit 1.8o m fsetgesetzt werden.

6.8 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden. Die Gebäudeform muß mindestens 1/5 länger als breit sein.Die Giebelbreite darf bei allen Gebäuden 12.o m nicht überschreiten.

6.9 Der Dachüberstand beträgt an den Giebelseiten o.8o bis 1.2o m und an den Traufseiten o.6o bis 1.oo m. Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebungskonstruktion.

6.1o Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißen oder pastelfarbigem Anstrich zugelassen. Farblich abgesetzte Sockel der Gebäude sind nicht zugelassen. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen können aus Holz oder Kunststoff mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung, möglichst offenporig, ausgeführt werden.

6.11 Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist im gesamten Planungsgebiet bei Neu- und Erweiterungsbauten nicht erlaubt.

6.12 Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 3o cm aufweisen.

6.13 Eckerker und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht gestattet. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.

6.14 Sonnenkollektoren sind aus nicht reflektierendem, dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei, möglichst entlang der Traufe in die Dachhaut einzufügen.

6.15 Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein. (Durchlaufender First, durchlaufende Traufe, gleiches Material, gleiche Dachneigung usw.).

6.16 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind an den Wohnhäusern unzulässig, an Betriebsgebäuden nur in Form von farblichen oder beleuchteten Schriftbändern zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen und dürfen nicht aufdringlich wirken. Größte Zurückhaltung ist geboten.

Werbeanlagen auf Dachständern sowie Lauf- und Blinkreklamen sind im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.

§ 7 GARAGEN - NEBENGEBÄUDE - STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 7 Abs. 4 BayBO

7.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7.2 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mind. 5.oo m einzuhalten.

7.3 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrten sollen keine höhere Rampenneigung als 1o % aufweisen.

7.4 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

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

7.6 Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Je erstellter Wohnungseinheit müssen mindestens 2 Stellplätze (inkl. Garage) zur Verfügung stehen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

7.7 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 8 EINFRIEDUNGEN - STRASSENRAUMGESTALTUNG - FREIFLÄCHEN

8.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

8.1.1 Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als o.9o m über den Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.

Nicht zugelassen sind jedoch waagrechte, ungesäumte Bretter (sogen. Bonanza-Zaun).

8.1.2 Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 15 cm niedriger als der Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.

8.1.3 Sockel sind nicht gestattet.

8.1.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1.oo m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

8.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in § 8.1 beschriebenen Ausführungen auch dicht hinterpflanzte graue und grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten oder beschichteten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen aber ebenfalls höchstens o.9o m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind hier zulässig.

8.3 Sichtschutzmatten und geschlossene Wände (Winterdienst) aller Art sind nicht zugelassen.

8.4 Abfallbehälter und ähnliche Einrichtungen sind in die Gebäudekomplexe zu integrieren. Der Standort ist in der Planzeichnung des jeweiligen Bauantrags in ausreichender Größe nachzuweisen.

Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wurde, ist die Eigenkompostierung entspr. der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß-und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlußpflichtigen Grundstücken durchzuführen.

8.5 Die Hausnummern sind gut sichtbar anzubringen.

§ 9 AUFSCHÜTTUNG - ABGRABUNGEN

9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. (Siehe hierzu auch § 6.6 und 6.7 dieser Satzung).

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

9.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur beschränkt zulässig und dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge erreichen.

9.4 Die Vorgartenfläche ist auf das Niveau der fertigen Straße anzugleichen.

§ 10 VERKEHRSFLÄCHEN - SICHTDREIECKE

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

1o.1 Bei allen Grundstücksausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0.9o m über Oberkante der Straße unzulässig.

Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2.3o m ab Gelände.

1o.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von o.9o m über Straßenoberkante freizuhalten.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

1o.3 Die Ausrundungen an allen Straßenzügen haben 8.oo m Radius.

§ 11 LANDSCHAFTSPFLEGE - ORTSBILD

Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB sowie Art. 98 BAYBO

11.1 Die öffentlichen Grünflächen, das begleitende Grün an den Straßenzügen und die Ortsrandeingrünung sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.

11.2 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendigste zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so durchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.

11.3 Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig, und zwar nur bis zu einer Höhe von 8.o m.

Lärchen (Larix) dürfen in diesem Baugebiet nicht gepflanzt werden.

Hinweis für die Pflanzenauswahl:

Sträucher:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Bäume I.Ordnung:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
Bäume II.Ordnung:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

11.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumschneiden, durchgeführt werden.

11.5 Auf den Einzelgrundstücken sind mindestens ein Baum I.Ordnung bzw. zwei Bäume II.Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.3 der Satzung.

Um längs der einzelnen Straßenzüge eine Allee-Wirkung zu erzielen, ist hier eine Abstimmung unter den Nachbarn erforderlich.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II.Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang, in 1.oo m Höhe gemessen.

11.6 Außerdem ist auf jedem Grundstück pro angefangene 2oo qm Grundstücksfläche mindestens auch ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

11.7 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

11.8 Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (westlichster Grünstreifen westlich der Reichenbacher Straße) erfolgen Bepflanzungsauflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Ostallgäu.

11.9 Für die Grundstücke mit der Ortsrandeingrünung ist in Absprache mit dem Fachberater beim Landratsamt Ostallgäu ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im Maßstab 1:2oo zu erstellen.

Allgemeiner Hinweis für die Grüngestaltung:

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Windrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber usw.

Bleiben Sie zurückhaltend in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc.

§ 12 WASSERWIRTSCHAFT - OBERFLÄCHENWASSER

12.1 Die Hausabwässer sind an die Ortskanalisation zur Weiterleitung an die vollbiologische Kläranlage des Zweckverbandes Gennach-Kirchweihtal anzuschließen.

Die Abwässer werden im Mischsystem abgeführt.

12.2 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 3o qm betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2.5 cm betragen.

12.3 Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendigste Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein. (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).

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

12.5 Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszubilden. Drainagen dürfen nicht am Kanal angeschlossen werden.

§ 13 DENKMALSCHUTZ

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

13.2 Es wird darauf hingewiesen, daß die alten Anwesen auf den Grundstücken Fl. Nr. 1 bzw. Fl.Nr. 2 in der Denkmalliste aufgeführt sind.

Bei Änderungen und Umbauten jeder Art und Größe ist daher zunächst mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu Fühlung aufzunehmen.

§ 14 IMMISSIONSSCHUTZ

14.1 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.

14.2 Beim Doppelwohnhaus südlich der Hauptstraße (St 2014) sollten Fenster und Balkontüren von Ruheräumen nur in den der Hauptstraße abgewandten Haus- und Dachseiten vorgesehen werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollten die Räume mit schalldämmenden fensterunabhängigen Be- und Entlüftungseinrichtungen ausgestattet werden, es sei denn, die Belüftung der Räume erfolgt über Fenster und Balkontüren in der abgewandten Haus- und Dachseiten.. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer.

14.3 Sofern die Gaststätte mit Wirtschaftsgarten auf dem Grundstück Flur Nr. 1 bestehen bleibt ist folgendes zu beachten:

Das geplante Mehrfamilienhaus (6 WE) darf in der zugewandten östlichen Haus- und Dachseite keine Fenster und Balkontüren von Ruheräumen aufweisen. Eine betriebsfremde Wohnnutzung des Gaststättemgebäudes ist daher sehr bedenklich.

§ 15 VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 16 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Stöttwang, den 23. Oktober 1995

Demmler
1. Bürgermeister