Gem. Satzung

Gemeinde Stöttwang
LANDKREIS OSTALLGÄU

Die Gemeinde Stöttwang erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den derzeit gültigen Fassungen folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 23.10.85 Nr. 702-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Bahnhof Linden" als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte 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 25.06.1985.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt in Teilflächen als

1. Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.

   Die als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen können gem. § 9 a Abs. 1 BBauG erst nach Fertigstellung der gemeindlichen zentralen biologischen Kläranlage und der Möglichkeit des Anschlusses an diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden.

2. Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Bei diesen Wohnungen ist der Dachausbau als zusätzliches Vollgeschoß ausnahmsweise gestattet.

3. Gewerbegebiet wie § 2 Abs. 2, jedoch mit eingeschränkter Nutzung. Die zulässigen Immissionen dürfen die eines Mischgebietes nicht überschreiten.

§ 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

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

2. Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

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

2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude 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 in der gleichen Dachneigung wie die der Hauptgebäude vorgeschrieben.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° mit ±2° Toleranz zulässig. Im Gewerbegebiet sind für Hallen ausnahmsweise auch Dachneigungen von 20° bis 28° gestattet.

2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.

3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen.

4. Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,25 m, bei zweigeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,40 bis 1,00 m.

6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausnahmen sind für gewerbliche Gebäude zulässig, sofern Rampen angeordnet werden müssen.

7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
Verputzes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich, sind nicht gestattet.

8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist bei Wohngebäuden zu unterlassen.

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

10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 m² eingebaut werden.

11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.

12. Die Gebäudelänge darf im Mischgebiet bei Wohngebäuden 16 m nicht überschreiten, die Giebelseite darf hier nicht mehr als 12 m betragen.

§ 8
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich sind im Mischgebiet nur zulässig:
Holzzäune aus halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niederer als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen; desgleichen Bretterzäune aus waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, sonst wie oben beschrieben.

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.

3. Im Gewerbegebiet sind nur Maschendrahtzäune wie in Ziff. 2 beschrieben bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Sie sind 1,00 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und beidseitig dicht zu bepflanzen.

4. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

§ 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. Die bestehende Kiesgrube muß bis zur Bezugsfertigkeit der hier geplanten Gebäude eingefüllt werden.

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 ausnahmslos 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 und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen wie die Anlage von Baumscheiben durchgeführt werden.

4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

   Bergahorn (acer pseudoplatanus)
   Spitzahorn (acer platanoides)
   Eiche (quercus robur)
   Hainbuche (carpinus betulus)
   Birke (betula verrucosa)
   Sommerlinde (tilia cordata)
   Winterlinde (tilia platiphyllus)
   Vogelbeere (sorbus aucuparia)
   Vogelkirsche (prunus avium)
   Kiefer (pinus sylvestris)
   Obstbaumhochstämme

5. Der Stammumfang zu pflanzender Laubbäume muß mind. 0,14 m betragen, Nadelbäume müssen mindestens 2,00 m hoch sein.

6. Vorgeschrieben wird für sämtliche Baugrundstücke im Gewerbegebiet die Vorlage eines Bepflanzungsplanes als Beiplan zum Baugesuch. Er bedarf der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde.

7. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Auflagen zur Bepflanzung durch die Kreisverwaltungsbehörde. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind im Gewerbegebiet mind. 3,00 m breite Grünstreifen anzuordnen und dicht zu bepflanzen.

§ 12
Immissionsschutz

Das Düngermittelsilo darf nach Bezug des ersten Wohnhauses auf Fl.Nr. 584 nicht mehr genutzt werden.

§ 13
Sicherung der Infrastruktur

Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen im Mischgebiet sind erst zulässig, wenn die Errichtung der gemeindlichen Anlagen zur Abwassersammlung und -beseitigung gesichert ist. Entsprechend dem Bauabschnitt I des Bauentwurfs des Ingenieurbüros Bauplanung GmbH Telorac-Dr. Ing. Koch, Kempten, werden eine unbelüftete biologische Abwasserteichanlage, ausgelegt für 330 Einwohnergleichwerte, und der Hauptsammler Linden-Teichanlage gebaut. Antrag auf vorzeitigen Baubeginn ist gestellt, die anfallenden Baukosten wird die Gemeinde vorfinanzieren.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Stöttwang, 15. Nov. 1985

Demmler, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid
vom 23.10.85
Landratsamt Ostallgäu
I. A

Petrick
Regierungsamtmann