

Bebauungsplan Nr. 8 des Marktes Nesselwang
für das Gebiet "Nesselwang im Brand"

=====

Der Markt Nesselwang erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 76 (BGBl IS 2256) und des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 u. Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBo) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, folgende mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu, vom 16. APR. 1982 Nr. 101/E-610-7/2 genehmigte Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet nördlich der B 309 östlich des Kreuzbichl im Brand gilt die von den Architekten Lipp & Miessner, Promenadenweg 8, 8964 Nesselwang, im Auftrag der BLE, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.2.1980 in der Fassung vom 7.7.1981, und der Grünordnungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan im Brand des Landschaftsarchitekten Johann Thormeier 8959 Weisensee vom 1.3.1981, in der Fassung der Änderung vom 23.11.1981, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bebauungsplangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763) festgesetzt.
Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3, Ziff. 1 Bau NVO) zugelassen.
2. Bei neu zu erstellenden Einzelhäusern sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus 2 selbständigen zusammengebauten Einzelhäusern.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4

Bauweise

1. Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise (Bau-NVO § 22 Abs. 1 u. 2)
2. Grundsätzlich sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind auf den in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 5

Garagen

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Vor Garageneinfahrten ist zur öffentl. Verkehrsfläche ein Mindest-Abstand von 5.50 m einzuhalten.
3. Freistehende Garagen sind mit Satteldächern von 18 - 26° vorzusehen. Dem Hauptgebäude angebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung wie dieses aufweisen.
4. Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten.
5. Bei nicht zusammengebauten Garagen ist ein Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten.
6. Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen.
7. Kellergaragen sowie Blech- und Asbestzementgaragen sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Im Bebauungsplangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22 u. 26° vorgeschrieben.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben, dunkelbraun, rotbraun oder rot zulässig.
4. Kniestöcke sind bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Obergeschoß mit einer maximalen Höhe bis 25 cm, bei Gebäuden mit 1 Erdgeschoß und Dachgeschoß sowie Erdgeschoß und Untergeschoß mit maximaler Höhe bis 75 cm zuzulassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante letzte Decke bis Unterkante Sparren zu messen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude dürfen 0,90 m nicht unterschreiten.
6. Die Oberkante Kellerdecke darf möglichst nicht mehr als 0,30 m über der durch die Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Gelände bzw. Straßenoberkante liegen.
Zusammen mit den Bauvorlagen ist jeweils ein Höhen-Lageplan mit vorzulegen, der die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zur Straße und zum Baugrundstück hin, sowie die Kanalhöhen angibt.
7. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung zulässig: verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen, außer solchen aus Holz sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig.
8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger sein als die Giebelseite.

9. Dachgauben sowie Dacheinschnitte und Liftaufbauten sind unzulässig.

§ 7

Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m zugelassen. Massive Sockel dürfen höchstens 0,15 m hoch sein und sind bei der Gesamthöhe miteinzurechnen. Die Privatgrundstücke sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrsgrund mit Sockel oder Betonbordsteinen abzugrenzen.
2. Zwischen den Baugrundstücken können auch andere Einfriedungen (z.B. grüne, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, Hecken usw. errichtet werden).
3. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Baugrundstücke entsprechend den Vorschriften nach der Nr. 1 und 2 einzufrieden, wobei die maximale Zaunhöhe 1,20 m betragen darf.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 9

Sichtbereiche

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtbereiche sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen aller Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. in einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anordnung von Stellplätzen ist in Sichtdreiecken unzulässig.

§ 10

Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen und entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.
2. Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen die im Grünordnungsplan bezeichneten Arten verwendet werden.
3. Die im Grünordnungsplan als vorhanden eingetragene Bäume, Baum- und Gehölzgruppen sind zu schützen. Die Beseitigung setzt eine Beratung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu voraus.
4. Gem. der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Die Auswahl der Bäume- und Sträucherarten bestimmt sich nach dem Grünordnungsplan.
Der Mindeststammumfang beträgt bei Laubbäumen 0,15 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 1,50 m aufweisen. Die Mindestpflanzmenge ergibt sich aus dem Grünordnungsplan.

§ 11

Immissionsschutz

1. Der Bebauungsplan legt einen Bereich mit erhöhtem Schallschutz fest.
2. Im Bereich des erhöhten Schallschutzes dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Bundesstraße 309 abgewandten Seite der Häuser vorgesehen werden. Sonstige Aufenthaltsräume, die zur B 309 liegen, müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse I mit integrierter Lüftung ausgestattet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung
gemäß § 12 BbaUG rechtsverbindlich.

Markt Nesselwang 26. April 1982


.....
Kainz
1. Bürgermeister