

Der Markt Nesselwang erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und der §§ 172ff des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S.133), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 18.04.94 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Am Geißlerbach" als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hofmann & Dietz, Irsee, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.10.1996.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO in den Bereichen A und C. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO, sowie § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO (Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Satzung.

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO im Bereich B. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Nutzung des § 6 Abs. 2, Ziffer 8 sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der Satzung.

2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -WEG-), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§31 WEG) der Genehmigung unterliegt.
3. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wie folgt beschränkt:
In Bereich A sind 5 Wohnungen zulässig. Wird das Erdgeschoß gewerblich genutzt, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je volle 80 qm gewerblich genutzte Fläche um eine Wohneinheit; auf Flurnr. 89 sind im Falle der Errichtung zweier Einzelhäuser insgesamt 5 Wohnungen zulässig.
In Bereich B sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.
In Bereich C sind maximal 6 Wohnungen zulässig, auf Flurnr. 363 sind im Falle der Errichtung zweier Einzelhäuser insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.

4. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu drei Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Vollgeschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. Im gesamten Geltungsbereich werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei Hangbebauung wird die talseitige Traufhöhe auf 6 m Höhe begrenzt.

§ 4

Bauweise

1. In den Bereichen B und C des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Im Bereich A gilt die halboffene Bauweise.
2. In den Bereichen A und B sind nur Einzelhäuser, im Bereich C des Baugebietes sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3. Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.
4. Die Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden sind grundsätzlich dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung als Vorschlag vorsieht. Zusätzliche Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden.

§ 5

Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Vom öffentlichen Straßenraum (Fahrbahnkante) haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind nur zulässig, wenn sich die Zufahrt aus dem natürlichen Geländeverlauf, d. h. ohne Abgrabungen, ergibt.
4. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachdeckung).

6. In Bereich C werden für Neubauten, die die erlaubte Anzahl der Wohneinheiten voll ausnutzen, Tiefgaragen festgesetzt, oberirdische Stellplätze dienen hier nur dem Besucherverkehr.
7. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.
8. Eingeschoßige kleine Nebengebäude bis maximal 50 cbm umbauten Raumes je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig, für Garagen und Nebengebäude können auch andere Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern zur Anwendung kommen. Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Im Bereich A ist bei einem Ersatzbaukörper die vorhandene Dachneigung zu übernehmen. Im Bereich B und C gilt eine Dachneigung von 24°+ bzw. - 2° Toleranz.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen sind möglich für gegenüber der Hauptfirstrichtung untergeordnete Quergiebel, Garagen und Nebengebäude.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen. Darüberhinaus sind in Bereich A Blechdächer zulässig.
4. Die Höhe des Kniestockes wird auf 0,5 m begrenzt. Bei Ersatzbauten darf die bestehende Kniestockhöhe wiedererrichtet werden.
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
5. Der Dachüberstand muß an den Giebel- und Traufseiten 1,00 m bis 1,50 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,40 m bis 1,00 m betragen.
Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebbaukonstruktion.
6. Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens im Eingangsbereich der Gebäude darf nicht mehr als 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Beim Bau von Tiefgaragen und bei besonders sensiblen Geländesituationen hat die Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit dem Markt zu erfolgen.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 30 % länger als die Giebelseite geplant werden.
8. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Garagen oder Nebengebäude werden dabei nicht gerechnet.

9. Liegende Dachfenster können bis zu einer Dachfläche von 1,00 qm eingebaut werden. Die Abdeckrahmen sind der Dachfläche farblich anzupassen.
10. Ein Quergiebel je Längsseite ist zulässig, sofern er 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet. Im Bereich A muß ein Quergiebel mindestens 8 m vom Schaugiebel entfernt sein. Der Quergiebel muß sich dem Hauptbaukörper unterordnen und muß dieselbe Dachneigung aufweisen. Der First des Quergiebels muß daher deutlich unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachrinnen sollten ineinander übergehen, ein Höhenunterschied der Dachrinnen von mehr als 0,5 m ist unzulässig. Ein Quergiebel kann in der Form eines Standgiebels angeordnet werden, sofern er zum Schaugiebel einen Mindestabstand von 3 m einhält. Er kann aber auch als Wiederkehr in Randlage angeordnet werden, jedoch nur auf der dem Schaugiebel gegenüberliegenden Seite. Für die Ausführung ist ein räumlicher Vorsprung gegenüber der Hauptfassade von mindestens 2,0 m notwendig.
11. Gauben sowie negative Dachausschnitte sind nicht zulässig. Bei einer Dachneigung größer oder gleich 28 Grad können Gauben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine angemessene Gesamtproportion erreicht wird.
12. Eckerker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind unzulässig. Bei zweigeschoßigen Gebäuden im Bereich A müssen Balkone traufseitig angeordnet werden. Deren Längenausdehnung darf höchstens 70 % der Hauslänge betragen.
13. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,35 m aufweisen, dies gilt nicht für großflächige Atelierfenster, die direkt unter dem Sparren anschließen.
14. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen und strukturierten Gläsern, sowie Profilgläsern ist nicht zugelassen.
15. Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Zierputz, greller Farbstrich, Fachwerkattrappen und dergleichen sind mit Rücksicht auf das Gesamtbild des Ortes nicht zulässig. Fensterläden sollen aufklappbar sein. Gebäudesockel, falls farblich abgesetzt, müssen waagrecht laufen. Schirmbretter, Balkonverkleidungen und sonstige Holzkonstruktionen sollten einfach gehalten werden, d.h. ohne Schnitzereien oder Sägeverzierungen.
16. Holzhäuser sind zugelassen, die Verwendung von Rundholz ist allerdings ausgeschlossen.
17. In der Planzeichnung werden Schaugiebel festgesetzt. Diese Giebel dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen und müssen mindestens drei Fensterachsen gleich großer Fenster enthalten. Im Giebeldreieck müssen die Fenster symmetrisch angeordnet sein.

§ 7

Einfriedungen / Straßenraumgestaltungen

1. Als Einfriedungen in Bereichen mit öffentlicher Wirkung sind nur Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben (Ausnahme Stangenzaun) ohne Beton- und Steinsockel gestattet, die nicht höher als 1,10 m über fertigem Gelände sind. Als Baustoff wird nur Holz und Metall zugelassen. Auf Einfriedungen kann auch ganz verzichtet werden.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte bis 1,10 m Höhe zulässig, Betonstützmauern und -sockel sind nicht gestattet.
3. Garagenzu- und -ausfahrten, sowie Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Einfriedungen freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Blumen- und Gemüsegärten.
4. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist in der Planzeichnung des Bauantrages nachzuweisen.
5. Belagsarten in Bereichen mit öffentlicher Wirkung:
Betonverbundpflaster dürfen nur in rechteckigen oder quadratischen Formaten verwendet werden. Vorzuziehen sind wassergebundene Decken, die mit Riesel abgestreut werden können oder Klinker- bzw. Natursteinplatten oder -pflaster. Grundsätzlich sollten wasserdurchlässige Fugen hergestellt werden (Verlegung der Steine in Sand/Splitt).
6. Geschnittene Hecken dürfen an der straßenzugewandten Seite nicht höher als 1,50 m gehalten werden.

§ 8

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 ausnahmslos unzulässig.

§ 9

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so gestaltet sein, daß Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert.
2. Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
3. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 als verbindlicher Bestandteil beizugeben, aus dem die Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ersichtlich ist. Um die Gartenkompostierung zu fördern, ist ein Kompostplatz im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
4. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. Die in der Planzeichnung mit einem Stern (Waldnähe) gekennzeichneten Gebäude sind nach statischem Erfordernis mit einem verstärktem Dachstuhl auszustatten. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, daß im Zuge von Bauanträgen die Abgabe einer diesbezüglichen Haftungsfreistellungserklärung notwendig ist.
6. Der Grundstückseigentümer des bestockten Grundstückes ist verpflichtet, den Baumbestand jährlich mindestens einmal zu kontrollieren und kranke Äste zu entfernen.

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden und müssen im Erdgeschoßbereich in maximaler Höhe von 4,50 m bleiben (OK Werbung).
3. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame sind nicht zulässig.

§ 11

Versorgungsleitungen

1. Im Zuge von abschnittswisen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind die Versorgungsträger (z.B. Telekom, AÜW) verpflichtet, die Versorgungsleitungen als Erdkabel zu verlegen.
2. Bei Neubau bzw. Erweiterungsvorhaben sind die Anschlüsse als Erdkabel vorzunehmen. Wird der Anschluß aufgrund bestehender Freileitungen oberirdisch hergestellt, sind zusätzlich erdverlegte Leerrohre (DN 50) zu verlegen.

§ 12 Oberflächenwasser

1. Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, bzw. bei entsprechenden Vorkehrungen in einen angrenzenden Bach einzuleiten. Dies gilt insbesondere bei der Einleitung einer Straßentwässerung. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 50 qm betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig. Regenwassernutzung für WC-Spülung ist zulässig; die dafür genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Das gespeicherte Regenwasser kann auch zur Gartenbewässerung genutzt werden. Regenwassernutzungsanlagen müssen allerdings der in der Begründung enthaltenen schematischen Darstellung einer verbindungs-freien Wasserführung entsprechen. Ferner sind die in der Begründung aufgeführten Auflagen einzuhalten.
3. Hang- und Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 13 Abstandsflächen

1. An den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird festgehalten. Abweichungen hiervon gelten für die in der Planzeichnung festgesetzten Abstandsflächen (vergl. Art. 7 Abs. 1 BayBO).
2. Soweit der vorhandene Baubestand als Grenzbebauung vorhanden ist, gilt auch für künftige Ersatzbauten, die dem bisherigen Vorhaben bezüglich Länge, Breite und Höhe entsprechen, eine Abstandsfläche von 0 m ; sofern die Abstandsfläche bisher teilweise unterschritten wurde, ist die Abstandsfläche für Ersatzbauten nach dem ursprünglichen Bestand zu bemessen (vgl. Art. 7 Abs.1 Satz 1 BayBO).

§ 14 Abfallentsorgung

Die Eigentümer von Grundstücken, die durch eine Fahrbahn mit weniger als 3,5 m Breite erschlossen sind, haben die Abfallbehältnisse bzw. sperrige Abfälle an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Entsorgung bereitzustellen.

§ 15 Immissionsschutz

1. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen ortsüblichen Immissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
- 2.1 Aufgrund der Geräuscheinwirkungen der tangierenden Kemptener Straße (B 309) sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäuden im Nahbereich der Straße erforderlich.
- 2.2 Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Neubauten oder Änderungsmaßnahmen, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen, wie Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen etc.) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90, einzuhalten.
Dimensionierungsgrundlage sind dabei die für die Tagzeit an den Gebäudefassaden angegebenen Beurteilungspegel in der Lärmkarte im Abschnitt 6.2 der Begründung. Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist der Schallschutznachweis Bestandteil der Bauvorlagen.
- 2.3 Bei den direkt an der Kemptener Straße (B 309) situierten Baukörpern ist bei der Neuerrichtung oder beim wesentlichen Umbau von Wohnungen die Anordnung von Aufenthaltsräumen gem. Art. 45 BayBO an den straßenzugewandten Fassaden zu vermeiden.
- 2.4 Bei allen Gebäuden, an denen nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) auftreten (siehe Lärmkarte im Abschnitt 6.2 der Begründung), sind Schlaf- und Kinderzimmer grundsätzlich an den ruhigeren Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so ist eine ausreichende Be- und Entlüftung der Ruheräume durch zusätzliche technische Einrichtungen (z.B. mechanische Lüftungsanlagen oder Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen) sicherzustellen, wenn die Beurteilungspegel nachts vor den zur Belüftung notwendigen Fenstern über 50 dB(A) liegen.

§ 16 Denkmalschutz

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

§ 17

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

1. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilbereich des Planungsgebietes ist Bestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebietes "Ortskern Nesselwang".
2. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Teilbereich der Genehmigung.
3. Die in der Planzeichnung mit E gekennzeichneten Bauwerke sind ortsbildprägend und sind nach Maßgabe der Begründung zu erhalten.

§ 18

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Vorhaben, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt worden sind, oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprochen haben, werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

07. JULI 1997

Markt Nesselwang, den

Markt Nesselwang
Postfach 1209
87441 Nesselwang



.....
Köberle, 1. Bürgermeister