

Der Markt Nesselwang erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253) i. V. m. § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Brand-Nord" 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 13.06.1995.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
 - 1.1 Nur die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe § 1 Abs. 6 BauGB.
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur im Erdgeschoß mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² errichtet werden dürfen; der Standort ist in der Planzeichnung festgelegt.
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 Teilerbbau-recht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.
3. Die Anzahl der Wohnungen wird bei ID-Gebäuden auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude zählt, entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu zwei Ferienwohnungen oder drei Gästezimmer eingerichtet werden, sofern auf Dauer eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
Bei II-geschoßigen Gebäuden gilt die Begrenzung der WE analog auf drei WE.
Bei II-zwingend zweigeschoßigen bzw. Mehrfamilienhäusern max. 8 WE.

§ 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 Höchstgrenzen.

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. In Teilen des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; in anderen Teilen nur Einzelhäuser.
- 2.1 Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen sowie die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen.

§ 5

Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 500 m², bei Doppelhäusern je Haushälfte mindestens 330 m² groß sein.
Sofern eine Hausgruppe nördlich der Baugrundstücke Fl.-Nrn. 378/5 und 378/6 hergestellt wird, ist eine Flächenunterschreitung zulässig.

§ 6

Garagen und Nebengebäude

1. Die Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden sind grundsätzlich dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung als Vorschlag vorsieht. Die nach der Bayerischen Bauordnung mögliche Grenzbebauung wird ausgeschlossen, es sei denn, daß gemäß Bebauungsplan eine gemeinsame Grenzbebauung der Garagen vorgeschlagen ist.
Der seitliche Grenzabstand der Garagen ist grundsätzlich mit 3,00 m gemäß BayBO einzuhalten. Geringere Abstände unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayBO sind im Bebauungsplan mit 1,50 m vermaßt. Dabei sind diese grenznahen Garagen wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

...

3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Soweit im Hangbereich Untergeschoße mehr als 2,00 m über dem natürlichen Gelände herausragen und der Erschließungsstraße zugeordnet sind, können Garagen auch im Gebäude integriert sein.
4. Garagen müssen in Massivbauweise aus den Baustoffen Holz, Beton oder Stein erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bzw. mindestens 1,0 Stellplatz pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
7. Offene Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung zu gestalten.
8. Die Stellplätze sind im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Dabei ist für jeweils drei Stellplätze im Parkplatzbereich ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (siehe § 11 dieser Satzung) zu pflanzen.
9. Die Planung und Gestaltung der Oberflächenstruktur der Garagenzufahrten, Stellplätze ist mit einer wasserdurchlässigen Decke, z. B. Rasenpflaster, verdichteter Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 2,5 cm Sandfuge und dgl. auszuführen.
10. Bei Bauvorhaben mit mehr als sieben notwendigen Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage vorzusehen. Die Zufahrt ist zu überhauen. Soweit die Tiefgarage nicht überbaut wird, ist sie mit Oberboden zu überdecken und zu begrünen.
11. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachdeckung). Die gemeinsamen Garagenvorplatzbereiche sind mit einem Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu gliedern.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° mit $\pm 2^\circ$ Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen sind möglich für Quergiebel, Garagen und Nebengebäude soweit diese gegenüber der Hauptfirstrichtung untergeordnet bleiben. Die Breite der Quergiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Soweit bei größeren Gebäuden ein weiterer Quergiebel möglich ist, muß zwischen den Quergiebeln ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Der First der Quergiebel muß deutlich unter dem des Hauptdaches liegen.

3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird. Hierbei wird die Höhe des Kniestockes auf 1,60 m begrenzt.
Bei Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschoßen darf die Kniestockhöhe max. 0,75 m betragen.
Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
5. Der Dachüberstand muß an der Giebelseite mindestens 1,20 m, an der Traufseite mindestens 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,60 m betragen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird im Bebauungsplan vorgeschlagen. ^{siehe Anlage 7 der Begründung} Diese Höhenangabe wird verbindlich, soweit der Markt vor Baubeginn keine andere Höhenfestlegung verlangt. Begründete Abweichungen im Hangbereich sind möglich. Die Talseitige Wandhöhe darf dabei 5,75 m, gemessen vom natürlichen Gelände, nicht überschreiten, bei Mehrfamilienhäusern 6,30 m.
7. Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Zierputz, greller Farbanstrich, Fachwerkattrappen und dgl., Wand- und Holzverkleidungen aus Nut- und Federschalung sind mit Rücksicht auf das Gesamtbild des Ortes nicht zulässig. Holzhäuser mit nach außen sichtbaren Rundhölzern sind nicht erlaubt. Farblich abgesetzte Gebäudesockel über 0,50 m sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen. Ausnahmen sind für großflächige Atelierfenster möglich.
10. Dachaufbauten wie Gauben sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 1,00 m² eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,00 m nicht überschreiten.
13. Schräge Dachanschnitte sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.

...

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. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden. Die an landwirtschaftliche Grünflächen angrenzenden Zäune sind so zu erstellen, daß die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke ohne Beeinträchtigung sichergestellt ist, d. h. die Zäune sind hier mindestens 50 cm hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.
4. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dgl. freizuhalten. Die Gestaltung dieser Bereiche soll dörflich sein.
5. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist im jeweiligen Bauantrag in ausreichender Größe nachzuweisen.

§ 9

Aufschüttungen

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 Stützmauern 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, die Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

...

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen heimische, standortgerechte Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit zu schützen.
4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. Je Grundstück ist ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Mindeststammumfang 16 cm).
6. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist der Artenliste 1 bis 3 dieser Satzung zu entnehmen.

Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Nadelbäume sind untersagt. Sträucher müssen mindestens 2 x verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen.

7. Allgemeine Festsetzungen

- 7.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, mindestens im Maßstab 1 : 100.
- 7.2 In Erfüllung des Bayer. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 27.02.1991 sollen alle auf dem Grundstück anfallenden pflanzlichen bzw. verrottbaren Abfälle durch Kompostierung verwertet werden. In dem o.g. Freiflächengestaltungsplan ist eine entsprechende Kompoststelle nachzuweisen und zu gestalten.
- 7.3 Bei den in der Satzung und im Bebauungsplan angeführten Bäumen und Sträuchern ist im Sinne der nachfolgenden Artenliste eine Auswahl zu treffen, sofern nichts anderes vorgeschrieben ist.

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 16 - 18 cm
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Eiche)
Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x verschult mit Ballen
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Eiche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Obstbäume

...

Artenliste 3

Sträucher 2 x verschult ohne Ballen: 60 - 100 cm
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicer xylosteum (Heckenkirsche)
Viburnum lantana (Schneeball)
Rosa rugosa
Rosa multiflora

§ 12

Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Fläche ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 25 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen, gegebenenfalls über Versickerungsschächte. Soweit Überläufe in die Kanalisation erforderlich werden, sind Schlammfänger vorzuschalten.
Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen.
4. Hang- und Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 13

Immissionsschutz/Umweltschutz

1. Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen, wie sie von einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe müssen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
2. Die von der Bahnstrecke Kempten - Pfronten - Reutte ausgehenden Immissionen, insbesondere das Pfeifsignal wegen des unbeschränkten Bahnüberganges in Höhe des Feldweges am östlichen Rande des Plangebietes, müssen hingenommen werden. Es wird empfohlen, Ruheräume auf der der Bahnlinie abgekehrten Seite anzuordnen.

§ 14
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.

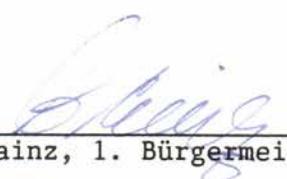
§ 15
Versorgungsleitungen

1. Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc., nur als Erdkabel erlaubt.
2. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 16
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Nesselwang, den 10. FEB. 1996


Kainz, 1. Bürgermeister

