

Der Markt Nesselwang erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl I S. 137), folgenden einfachen Bebauungsplan Nr. 22 gemäss § 30 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Schneidbach-Niederhöfen“ als

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung, die aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung, jeweils in der Fassung vom 01.02.2000, besteht. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 01.02.2000 beigelegt.

§ 2

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäss der BauNVO festgesetzt als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO.
2. Die Beurteilung der Baumassnahmen erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Es gilt Bestandsschutz. Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen dürfen für notwendige betriebliche Erweiterungen bei praktizierenden Landwirten die Baugrenzen überschritten bzw. ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Es gilt maximal zweigeschossige Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

3. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

- 3.1 Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten für den Bereich der Althofstellen (A), für das Restgrundstück (R) sowie der freien Parzellen/Wohnhausbestand (B) festgesetzt, siehe Planzeichnung.
- 3.2 Die zulässigen Wohneinheiten für den Bereich einer Althofstelle (A) sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
- 3.3 Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück (R) können ganz oder teilweise auch im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend. Übersteigende Kubaturen bzw. Geschossflächen sind für die jeweiligen Bereiche A und R einer sonstigen Nutzung gemäss § 5 Abs. 2 BauNVO zuzuführen.
- 3.4 Ferienwohnungen und Gästezimmer werden auf die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten nicht angerechnet, sofern die Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis rechtlich, z. B. durch Reallast, sichergestellt ist.

4. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

5. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die bauliche und sonstige Nutzung und Gestaltung gelten folgende Ziele:

- Grundsätzlich soll der Dorfgebietscharakter gemäss § 5 BauNVO erhalten bleiben.
- Für alle Hauptgebäude gilt:
Zwei Vollgeschosse als Obergrenze, ausbaubarer Dachraum kann zusätzlich genutzt werden.
- Die prägende Dachneigung soll beibehalten werden.
- Alle Gebäude erhalten Satteldächer.

6. In der Bebauungsplanzeichnung sind die vorhandenen Hauptfirstrichtungen eingetragen. Dachaufbauten über dem zweiten Vollgeschoss sind nicht zulässig.

Hinweis:

Eine Befreiung von diesem Ausschluss wird im Einzelfall in Aussicht gestellt, wenn die beabsichtigte Massnahme unter Einhaltung der übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes (Zahl der Wohneinheiten, Einhaltung der Baugrenzen, Nachweis der Stellplätze) die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss dabei mit den nachbarlichen Interessen ebenso wie mit denen der Träger öffentlicher Belange vereinbar sein. Bei der Gestaltung solcher Dachaufbauten sind die in Anlage 4 dargestellten Rahmenbedingungen zulässig. Sofern bereits durch die Form des vorhandenen Gebäudes ein Quergiebel oder Wiederkehr (Quergiebel des Scheunengebäudeteiles) vorliegt, ist ein zusätzlicher Quergiebel beim Ausbau des Daches über dem Wohngebäudeteil ausgeschlossen.

Im übrigen darf mit einem Quergiebel über dem zweiten Vollgeschoss nur eine Dachseite „aufgerissen“ werden. Im Grundsatz gilt, dass die das Ortsbild bestimmende ruhige Dachlandschaft erhalten werden soll. Durch zu viele Dachaufbauten würde dies empfindlich gestört.

7. Grösse der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² gross sein.

8. Flächen für Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 8.1 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze und pro Ferienwohnung/Gästezimmer mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
- 8.2 Für die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten dürfen nur insgesamt 50 % der Grundstücksfreiflächen in Anspruch genommen werden. Bei Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen nur maximal 1/3 der strassenseitigen Grundstückslänge einschliesslich Zufahrt beansprucht werden.
- 8.3 Garagen dürfen ausserhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt auch für Nebengebäude bis maximal 12 m² bzw. maximal 40 m³ umbauten Raum.

§ 3

Sonstige Festsetzungen (F) und Hinweise (H)

1. Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 BayBO. (F)

