

MARKT NESSELWANG LANDKREIS OSTALLGÄU

SATZUNG

des Marktes Nesselwang für den Bebauungsplan Nr. 24 „Wasserfallweg“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 28. Dez. 2005

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Aug. 2003 (GVBl. S. 497) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Aug. 2003 (GVBl. S. 497), dem Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.8.1982 (BayRS 7902-1-L) in der derzeit gültigen Fassung und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975), erlässt der Markt Nesselwang folgende **Satzung**:

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Wasserfallweg“ umfasst die Flurnummern 3, 2/3, 4, 4/1, 10/3, 11, 12/1, 716, 717, 718, 718/2, 719, 720/1, 720/2, 720/3, und Teilflächen der Flurnummern 10/2, 12, 13, 711/1, 722/2 der Gemarkung Nesselwang. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

§ 2 - Bestandteile der Satzung

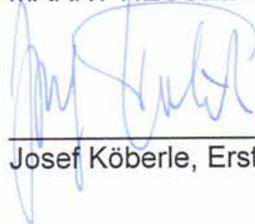
Der Bebauungsplan Nr. 24 „Wasserfallweg“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil, jeweils in der Fassung vom 28. Dez. 2005.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 28. Dez. 2005 beigelegt.

§ 3 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Wasserfallweg“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nesselwang, 16. JAN. 2006
MARKT NESSELWANG



Josef Köberle, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 24 „Wasserfallweg“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975)
7. Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1982 (BayRS 7902-1-L), zuletzt geändert durch Art. 33 Abs. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz vom 27.12.2004 (GVBl. S. 521)
8. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), und durch Grundflächen und Geschossflächen mit Flächenangabe.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Bereich A auf 5 Wohneinheiten, in Bereich C auf 2 Wohneinheiten begrenzt, jeweils pro Wohngebäude. Für die max. zulässigen Wohneinheiten können anstelle einer Wohneinheit auch bis zu zwei Ferienwohnungen bzw. Gästeappartements oder drei Fremdenzimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 In allen Bereichen gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 In den Bereichen A, B und C des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser zulässig.

**5. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Im Planbereich sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.

**6. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- 6.1 In Bereich B werden Flächen für Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, die sozialen Zwecken dienen.

**7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 7.1 Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung mit der jeweiligen Zweckbestimmung wie Erschließungsstrasse, Fußwege oder Feld- und Waldwege festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)

- 8.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 9.1 Die Oberflächen der ebenerdigen Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Dies kann über eine wassergebundene Decke, Schotterrasen oder die Verwendung von sickerfähig verlegtem Pflastermaterial erfolgen.

**10. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 10.1 Zur innerörtlichen Durchgrünung der Bereiche sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen (grün schraffierte Flächen) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen dürfen weder eingefriedet noch mit geschnittenen Hecken versehen werden. Ebenfalls unzulässig ist das Anpflanzen von Pflanzen einer Sorte als Zaunersatz (z.B. Fichten oder Thujahecke).

- 10.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte wird ein Pflanzgebot festgesetzt.
- 10.3 Für die Maßnahmen nach Punkt 10.2 sind die unter Hinweise aufgeführten Gehölzarten zulässig.
- 10.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 10.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
- 10.6 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Begründung zu entwickeln (Maßnahme Nr. 1 und Nr. 2).

11. Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Landwirtschaft
Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen ortsüblichen Immissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
- 11.2
Bei den beiden Gebäuden im Norden, die an der Füssener Straße angrenzen, sind bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Sanierungsmaßnahmen, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die Ost- und Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich IV und die Nordfassaden dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. In den Bauunterlagen ist ein entsprechender Nachweis zu führen.
Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass Fenster zu Aufenthaltsräumen nicht auf der zur Straße zugewandten Seite angeordnet werden dürfen. Fenster zu Aufenthaltsräumen sind mit zusätzlichen schalldämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

**C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)**

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 In allen Bereichen sind nur Satteldächer zulässig. Für die Gebäude sind folgende Geschosszahlen, Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
Bereich A II	22°± 2°	0.60 m
Bereich B II + D	25°± 2°	1.00 m
Bereich C I + D	22°± 2°	2,30 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

1.2 Die Hauptfirstrichtung wird teilweise festgesetzt, untergeordnete Bauteile oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln oder rot gefärbten Betonplatten zu erfolgen.

1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 2 Stufen über Straßenniveau des Zufahrtbereiches liegen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind nur als einfache Stangenzäune oder als Zäune mit senkrechter Struktur zugelassen.

2.2 Sockel und Stützmauern sind nicht zulässig.

2.3 Geschnittene Hecken sind nur außerhalb der schraffierten Bereiche (Private Grünflächen zur innerörtlichen Durchgrünung) bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen, Thujenhecken sind ausgeschlossen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, dies ist in entsprechenden Schnitten in den Bauvorlagen nachzuweisen und darzustellen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäss BayBO.
- 3.2 Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

4. Antennen / Satellitenspiegel

- 4.1 Je Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der bayerischen Bauordnung.
- 5.2 In Bereich A wird aufgrund der typischen Ortskernlage die Abstandsflächenregelung für Kerngebiete angewandt.

D Hinweise

1. Oberflächenwasser

Durch die Lage in der Nähe des Hanges ist lokal mit Sickerwasser zu rechnen. Es wird deshalb dringend empfohlen Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

2. Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu verständigen.

3. Abfallentsorgung

Soweit Gebäudeteile nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Gebäudeteilen an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

4. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.

5. Pflanzliste

Pflanzlisten

Bei Baumpflanzungen kann aus folgender Liste ausgewählt werden:

Baumliste:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Zusätzlich können Obstbäume Verwendung finden.

Für Pflanzungen im privaten wie öffentlichen Bereich werden für Gehölzpflanzungen folgende Pflanzenarten vorgeschlagen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Salix spec.	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Schallschutz

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist ein ausreichender Schallschutz bzw. sind gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten (B 309).

E Verfahrensablauf

Hinweis:

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird in Anwendung des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 29.05.2001. Der Beschluss des Marktgemeinderates wurde am 19.10.2004 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 04.11.2004 durch eine öffentliche Versammlung stattgefunden.

3. Billigung des Vorentwurfes und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01. Febr. 2005 den Vorentwurf in der Fassung vom 25. Jan. 2005 gebilligt. Die Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 10. Febr. 2005 mit Terminsetzung zum 15. März 2005

4. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 19. April 2005 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19. April 2005 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14 Juli 2005 bis 16. August 2005 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05. Juli 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 28. Dezember 2005 wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 10. Januar 2006 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Wasserfallweg“ ist damit gemäss § 10 Abs. 2 BauGB bzw. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.