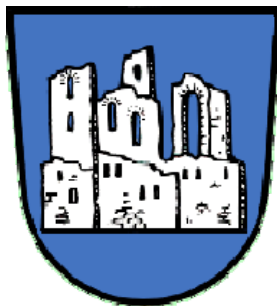


Markt Altusried Landkreis Oberallgäu

Baugebiet „Muthmannshofen Nord - IV“ Bebauungsplan



**Satzung
Stand 05. November 2012**

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Muthmannshofen Nord - IV“

Der Markt Altusried erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. d. Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796) zuletzt geändert am 24.07.2012; der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert am 20.12.2011; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991, S. 58, BGBl. III 213- 1- 6, zuletzt geändert am 22.07.2011 den Bebauungsplan „Muthmannshofen Nord - IV“ als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans
i. d. F. v. 05.11.2012
- der Textteil
i. d. F. v. 05.11.2012

bestehend aus:

- I. Planungsrechtlichen Festsetzungen und
- II. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Örtliche Bauvorschriften

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.0 Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind: (§ 4 (2) BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind: (§ 4 (2) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO)

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.1.3 Als Ausnahme sind zulässig: (§ 4 (3) BauNVO i.V. mit §1 (6) BauNVO)

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Als Ausnahme sind nicht zulässig: (§ 4 (3) BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 (3) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,25 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Unterer Bezugspunkt

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – Fertigfußboden (FFB) –, wird bei den Grundstücken auf m.ü.N.N. festgelegt und ist bei den Grundstücken mit der Ordnungsnummer wie folgt:

<u>Grundstück Nr.</u>	<u>m.ü.N.N</u>
1	718,30
2	717,90
3	718,40
4	718,75
5	719,10

Der Fertigfußboden (FFB) für Garagen kann um +/- 20 cm von den angegebenen Höhen differieren.

2.3.2 Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt wird die Wandhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe - Fertigfußboden - bis Oberkante Traufpfette, festgelegt:

- für Hauptgebäude max. 4,60 m
- für einzelne Räume, Wintergärten, Garagen am Gebäude max. 3,00 m
- für freistehende Garagen max. 2,75 m

2.4 Oberer Bezugspunkt Geländeböschung

Als Höhen für die Böschungsoberkante bei den nördlichen Grundstücken werden festgelegt:

Grundstück Nr. 1	717,70 m.ü.N.N. südwestlicher Grenzpunkt 717,60 m.ü.N.N. Mitte nördliche Grundstücksgrenze
Grundstück Nr. 2	716,80 m.ü.N.N. nördlichster Grenzpunkt 716,95 m.ü.N.N. Mitte nördliche Grundstücksgrenze

3.0 **Bauweise, nicht überbaubare und überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO

3.1 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO § 14 (1) BauNVO)

Geräte- bzw. Gewächshäuser sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, wobei pro Grundstück zusammengerechnet eine Grundfläche von 12m² nicht überschritten werden darf. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen (§14(2) BauNVO) sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen für Garagen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m und vor Carports mindestens 2,00 m, einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind pro Einzelwohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BIMSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

7.0 Grünordnung

7.1 Pflanzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks variabel und an Zufahrten und Stellplätze anzupassen. Es sind nur Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste 7.4 zulässig.

7.2 Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Als Ortsrandbegrünung sind entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft – betrifft nicht die Trafostation – Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bei Sträuchern bis 2,0 m Höhe beträgt der Grenzabstand 1,0 m zu öffentlichen und zu landwirtschaftlichen Flächen, bei Obstbäumen sowie Bäumen und Sträuchern über 2,0 m Höhe beträgt der Grenzabstand 2,0 m zu öffentlichen und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen. Es sind nur Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzenauswahlliste 7.4 zulässig.

7.3 Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Je Baugrundstück ist einschließlich der unter 7.1 und 7.2 festgesetzten Baumpflanzungen pro angefangener 300 m² ein Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 7.4 zu pflanzen.

7.4 Pflanzenauswahlliste

<u>Bäume:</u>	Pflanzgröße mind. 16/18
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Wildkirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume	Hochstämme in Arten und Sorten
<u>Sträucher:</u>	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa specii

Salweide
Holunder
Wolliger Schneeball
Beerensträucher

Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
wie Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere,
Brombeere etc.

Unzulässig sind:

Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985), dürfen nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit BayBO)

1.0 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen von Gebäuden gilt Art. 6 BayBO.

2.0 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81(1) Nr. 1 BayBO)

2.1 Dächer

Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung Hauptgebäude:

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° bis 35° mit naturroter, rotbrauner oder anthraziter Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren. Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden müssen einschließlich Dachrinne und Windbrett an der Traufe und am First mindestens 0,50 m betragen. Bis zu 40 % der Dachlänge ist ein Quergiebel zulässig, wobei ein seitlicher Abstand von minimal 3,00 m zum Ortgang einzuhalten ist. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Garagen, Anbauten, Nebengebäude und Carports:

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis zu 35 ° mit metallenen, bituminösen und mineralischen Dacheindeckungen zulässig. Für Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude können auch als Pultdach ausgeführt werden. Die Dachüberstände müssen allseitig mindestens 0,20 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Attikaverblendung anzubringen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben bei einer Dachneigung ab 26° zulässig. Diese haben nachfolgende Kriterien zu erfüllen.

- a) Die Einzelbreite darf ein maximales Maß von 2,50 m nicht überschreiten, wobei die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (einschließlich Vordach) betragendarf.
- b) Als Abstand zum Ortgang wird ein minimaler Abstand von 2,00 m festgelegt. Der Abstand zwischen den Gauben darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- c) Der First- bzw. Dacheintritt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- d) Für die Dacheindeckung ist das Material des Hauptdaches zu verwenden.
- e) Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich kein Quergiebel befindet.
- f) Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.3 Fassaden

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind als Dach und Fassadenanlagen zulässig. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Verkleidungen aus Holz sowie anderen landschaftsgebundenen Materialien sind zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

3.0 **Bodenmodellierungen, Festsetzung des natürlichen Geländes**

Für Auffüllungen in den Grundstücken gelten maximal zulässige Höhen. Diese sind in der Planzeichnung als Querprofile dargestellt. Das neue natürliche Gelände wird auf die dort angegebenen Höhen festgesetzt.

4.0 **Werbeanlagen (Art. 81(1) Nr. 2 BayBO)**

Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen nur nichtleuchtende Werbeanlagen von max. 0,60 m² am Ort der Leistung angebracht werden.

5.0 Stellplätze (Art.. 81(1) Nr. 4 BayBO)

5.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.

5.2 Materialbeschaffenheit

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä. herzustellen.

6.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(Art. 81(1) Nr. 5 BayBo)

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur in Holz oder Metallausführung mit einer maximalen Höhe von 0,90 m über Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Jägerzäune, Maschendraht- und Drahtgitterzäune. Einfriedungen als Mauern oder mit Mauerwirkung, z.B. durch vollflächig geschlossene oder mehr als 50 % geschlossene Fronten, sind unzulässig. An den Grenzen zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendraht- und Drahtgitterzäune zulässig.

Von der freien Landschaft her dürfen in ausgewachsenem Zustand des Pflanzmaterials, Einfriedungen auf privaten Grundstückflächen nicht erkennbar sein. Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

5.2 Mauern

Sichtschutzmauern und Fußmauern sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 75 cm zulässig und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur freien Landschaft einhalten.

7.0 Ordnungswidrigkeiten (Art.79 BayBO)

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich und fahrlässig einer auf Grund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt. (Art.79(1) Nr. 1 BayBO)

III. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Muthmannshofen Nord - IV“ tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 (3) BauGB)

Altusried, den

1. Bürgermeister Heribert Kammel
Markt Altusried