

01.

BEBAUUNGSPLAN
"Nördlicher Hochstätterberg/östlich Bethlehem"

Gemeinde Lengenwang, Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Lengenwang erläßt aufgrund der Par. 9, 10, 11 Abs. 1, 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der Par. 1, 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgende

S A T Z U N G :

Par. 1
Inhalt

(1) Für den Planbereich gilt die vom Architekturbüro Martin & Brenner, Froschenseestr. 47, 87629 Füssen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 24.02.1994.

Geändert am 22.03.1994

Zuletzt geändert am 29.03.1994

Zuletzt geändert am 24.06.1994

Par. 2
Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des Par. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Par. 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung.

Par. 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO und Par. 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind nicht Bestandteil der Satzung.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Par. 3
Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

(1) Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände und die Brandschutzverordnungen sind einzuhalten.

(2) Das Aufstellen von Kompostern für Garten- und Küchenabfällen ist zulässig und erwünscht.

(3) Garagen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Grenzgaragen sind nicht erlaubt. Hier gelten die Abstände von 1,5 m bzw. 3,0 m zur Grenze gemäß Bebauungsplanzeichnung. Garagen sind bei Hanggrundstücken um 0,25 m in der Höhe zu versetzen.

(4) Als Maß für die Höhe zwischen OK Garagenboden und UK Sparren gilt 3,05 m, wenn die Garage keinen Höhenversatz zum Hauptgebäude hat. Bei Höhenversatz ändert sich die Höhe um +/- 0,25 m.

(5) Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

(6) Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt von Garagen dürfen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.

(7) Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

(8) Für die notwendige Anzahl an Stellplätzen gilt Art. 55 BayBO. PKW-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Par. 4
Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.
- (3) Bei mit "DH" gekennzeichneten Gebäuden im Bebauungsplan ist eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.

Par. 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Höhenlage der Gebäude wird wegen der besonderen Geländeform bei jedem Baugrundstück einzeln vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes sollte dabei nicht mehr als 0,3 m über dem Niveau der davorliegenden Straße liegen. Bei Hanggrundstücken wird die angrenzende Straßenlänge gemittelt, um v. g. EG-Niveauhöhe festzusetzen.
- (2) Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 24° und 28°. Die Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen einzudecken.
- (3) Die Dächer der Wohngebäude müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 1,0 m, höchstens 1,2 m überstehen. An der Giebelseite müssen die Dächer der Wohngebäude mind. 1,2 m überstehen.
- (4) Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben. Der First des Satteldaches muß gebäudemittig verlaufen. Wiederkehrgiebel sind zulässig, soweit sie einen untergeordneten Baukörper zum Hauptgebäude darstellen. Max. Breite der Wiederkehrgiebel = 1/3 der Gebäudewandlänge. Die Quergiebel dürfen min. 0,5 m unter dem First in der Senkrechten gemessen, die Dachfläche einschneiden.
- (5) Negative Gaupen (Dacheinschnitte) und Dachgaupen sind nicht zulässig.
- (6) Dachflächenfenster sind nur bis zu 0,75 m² Fensterlichtfläche zugelassen.
- (7) Die im Bebauungsplan eingetragenen Garagen sind mit Satteldach und einer Dachneigung, die der am Hauptgebäude entspricht, auszubilden.

(8) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette. Bei Kniestöcken über 1,0 m ist eine senkrechte Holzverkleidung im Kniestockbereich anzubringen.

(9) Alle Gebäude müssen mit einem weißen oder altweißen Außenputz versehen werden. Auffallend gemusterter Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Asbestzementverkleidungen oder ähnliches sind unzulässig.

Es sind natürliche Materialien, Holz, glattflächiger Putz, zu verwenden, damit eine gute Einbindung in die örtlich charakteristische Bauweise und Landschaft gewährleistet ist. Von außen sichtbare Holzteile dürfen nicht dunkel gestrichen werden.

(10) Balkonbrüstungen sind in Holzbauweise zu erstellen. Überladene Brüstungsprofilierungen sowie Fenstereinrahmungen sind unzulässig.

(11) Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilglas ist nicht zugelassen.

(12) Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,3 m aufweisen, sofern sie nicht als sog. Atelierfenster ausgebildet werden.

(13) Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

(14) Die Giebelseite der Wohngebäude darf 11,5 m Breite nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.

(15) Stützmauern sind weiß oder altweiß verputzt, als Holzpalisaden oder als Trockenmauerwerk zulässig. Sie sind außerdem zu begrünen.

Par. 6 Überschreitung der Baugrenzen

(1) Wintergärten sind im Rahmen der festgesetzten Geschossigkeit zulässig, soweit sie nicht mehr als 2,0 m die Baugrenze überschreiten und nicht breiter als 3,5 m sind.

(2) Erker sind zulässig soweit sie nicht mehr als 0,70 m über die Gebäudeflucht hinausragen.

Par. 7
Einfriedungen

(1) Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzzäune errichtet werden (Holzstaketen-, senkrechter Latten- oder waagrechter Holzbretterzaun), deren Höhe einschl. eines 10 cm hohen Kantensteines max. 0,9 m beträgt. Sockelmauern sind unzulässig.

(2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 0,9 m hohe Holzzäune oder als bis zu 1,5 m hohe Hecken herzustellen.

(3) Torabschlüsse vor den Garageneinfahrten sind unzulässig.

(4) Pfeiler für Gartentüren und Tore können als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedungen ausgebildet werden.

Par. 8
Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in geringfügigem Umfang durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitgehendst zu erhalten. Wenn die Höhe des Straßenniveaus es erfordert, kann die Anhebung des Geländes als Ausnahme zugelassen werden. In den Ansichten der Baueingabepläne sind zusätzliche Geländeschnitte im Bereich der Außenwände darzustellen, mit den vorhandenen Geländehöhen und event. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die EG-Fertigbodenhöhen.

(2) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

(3) Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

Par. 9
Grünordnung und Verkehrsflächengestaltung

(1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische Arten verwendet werden. An den ge-

kennzeichneten Stellen bzw. je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

(2) Zum öffentlichen Raum (Straßenflächen) und zur freien Landschaft sind keine Schnitthecken zulässig. An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken erlaubt, jedoch keine Fichten- und Thuija-Hecken. Der private Grünstreifen ist mit niedrigen einheimischen Laub- und Feldgehölzen zu bepflanzen.

(3) Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Par 10 Oberflächenwasser/Grundwasser

(1) Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Par. 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die davon berührten Grundstücke und für Versorgungsunternehmen im Grundbuch einzutragen.

(2) Um die oberirdische Gebäudezuführung für die Fernsprechversorgung zu vermeiden, ist auf Kosten des Bauherrn ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund vorzusehen.

Par. 12 Immissionen, Räum- u. Streudienst

(1) Immissionen, Geräusche und Gerüche, verursacht durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung, müssen geduldet werden.

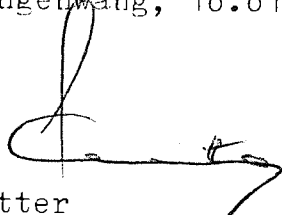
(2) Für Baugrundstücke an Stichstraßen gelten nachstehende Punkte: a) Der gemeindliche Räum- u. Streudienst ist nur bedingt möglich.
b) Die Mülltonnen sind jeweils zur Müllabfuhr an den gekennzeichneten Sammelplatz zu bringen.

(3) In der für Lärmschutz gekennzeichneten Fläche im Bebauungsplan ist ein Lärmschutzwall (östlich der Staatsstraße 2008) zu errichten. Der Lärmschutzwall besteht aus einer Kombination aus Lärmschutzwall und aufgesetzter Holzwand. Die Höhe beträgt mindestens 3 m von Umgebungsniveau. Bei den beiden Grundstücken, südwestlich und nordwestlich vom Geltungsbereich, ist es aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erlaubt, Ruhe- und Schlafräume im OG mit Öffnungen/Fenstern nach Westen anzuordnen.

Par. 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß Par. 12 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lengenwang, 10.01.1995



Hutter
Bürgermeister

