Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu

S a t z u n g :

Die Gemeinde Stöttwang erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl I S. 2256), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl S. 161) und des Art. 105, Abs. 1, Ziff. 11, Abs. 2 und des Art. 107 der Bayer. Baucrdnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. Okt. 1974 (GVBl S. 513) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Jan. 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Dienststelle Kaufbeuren, vom ..... Nr. 502-610-712.. genehmigten ergänzten und ~~erweiterten~~ geänderten

Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet "Thalhofen-West"

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Thalhofen-West" gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 43 - Ortsplanung ausgearbeitete ergänzte und geänderte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 10. Okt. 1977, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1. Das Bebauungsplangebiet wird als "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26. Nov. 1968, (BGBl I S. 1237, berichtigt 1969 I S. 11) festgesetzt.
2. Ausnahmen nach Ziff. 3 sind nicht zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
Bei der Geschoßzahlfestsetzung U + 1 in Hanglage gelten auf der Bergseite ein Vollgeschoß, auf der Talseite zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze.

§ 4
Bauweise

1. Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. In Wohnhäusern sind nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.
3. In Teilen des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in anderen Teilen nur Einzelhäuser.

§ 5
Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
3. Kellergaragen sind unzulässig.
4. Für die Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer oder Flachdächer anzuordnen. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung Firstrichtungen eingetragen sind, sind Satteldächer entsprechend den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
6. Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz- und Stahlkonstruktionen mit Plattenverkleidungen aus Blech, Holz, Asbestzement oder Kunststoffen sind unzulässig.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 28° zulässig. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, soweit Garagen an Grundstücksgrenzen nicht mit Flachdächern mit einer zulässigen Neigung von 0° bis 5° versehen werden.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dachdeckung erfolgt bei Satteldächern mit rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen, Flachdächer sind zu bekiesen.
4. Kniestöcke sind bei eingeschoßigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschoßigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer. U + 1 gilt hier als eingeschoßige Bauweise.
5. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 qm eingebaut werden.
6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten 0,40 bis 0,80 m, bei Flachdächern 0,10 bis 0,20 m.
7. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände- bzw. Straßenoberkante liegen. Bei der Festsetzung U + 1 gilt dieses Maß auf der Talseite für die Oberkante des Untergeschoßbodens, auf der Bergseite für die Oberkante des Erdgeschoßbodens.
8. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig:
weiß geschlämmtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen sind unzulässig, mit Ausnahme von solchen aus Holz sowie auf wettergefährdete Westseiten aus weißen ebenen Asbestzementplatten.

9. Die Giebel auf der Ostseite der östlichen Baureihe (3 Gebäude), sowie die Traufseite des am weitesten nordöstlich gelegenen Hauses sind zur besseren Einfügung in die Landschaft mit durchgehenden Balkonen mit Holzgeländern zu versehen. Bei den o.g. Gebäuden sind unsymmetrische Teilungen der östlichen, talseitigen Haus-wände, z.B. Mauervorsprünge oder Wechsel von Holz- u. Verputz nicht zulässig.

   Im übrigen sind Balkone auf Giebelseiten unzulässig mit Ausnahme von Loggien oder in direkter Verbindung mit Balkonen auf den Traufseiten.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12 m nicht überschreiten.
12. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,00 m bei eingeschoßigen Wohngebäuden, bei zweigeschoßigen Wohngebäuden 5,80 m.

§ 7
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlatten- oder Holzbretterzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche an die Einfriedung vorgeschrieben. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt.
   Bei Verwendung von Betonpfosten oder Metallsäulen müssen diese 10 cm niederer als Oberkante Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung können außer den o.g. Holzzäunen auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten verwendet werden. Sie dürfen höchstens 0,90 m über dem fertigen Terrain hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und -tore sind Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie der Zaun und mit einer Höchstbreite von 1,0 m zulässig.
4. Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,0 m ist unzulässig. Diese Vorschrift gilt nicht an Straßen und Wegen auf denen Vieh getrieben wird.

§ 8
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf weitmöglichst erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 9
Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. in einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 10
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. Im Baugelände nicht zulässig ist das Anpflanzen von folgenden Bäumen: Blaufichte (Picea abies pungens glauca), Trauerweide (Salix alba tristis), Blutbuche (Fagus silvatica atropunicea) und Platane (Platanus acerifolia).
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen und können, soweit im Plan nicht vorgeschrieben, unter folgenden Arten ausgewählt werden:
   Eiche, Esche, Hainbuche, Linde, Berg- und Spitzahorn, Eberesche, Wilde Kirsche, Traubenkirsche. Die Mindestpflanzhöhe beträgt 2,50 m.
5. Auflagen des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu sind bei der Bepflanzung der in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen zu beachten.
6. Die Bepflanzung der ausgewiesenen sonstigen Grünflächen hat in Übereinstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

§ 11
Umweltschutz

1. Die Lärmimmissionen, ausgehend von der im Süden des Baugebietes vorbeiführenden Staatsstraße ST 2014 sind durch bauliche Maßnahmen, zum Beispiel Schallschutzfenster auf das zulässige Maß zu reduzieren.
2. Gewerbebetriebe im Baugebiet haben die Lärm- und Rauchemissionswerte, die maximal in einem "allgemeinen Wohngebiet" entsprechend § 4 der BauNVO einzuhalten.
   zulässig sind,

§ 12
Strafbestimmungen

Mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 5.000,-- DM erkannt werden.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird am Tage nach seiner Bekanntmachung gem. § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Stöttwang, den 20.6.1978

Genehmigt
~~vom~~ 10.06.1978
Landratsamt Ostallgäu
I.A.

Kühnl
Reg.-Oberinsp.

(1. Bürgermeister)