F E S T S E T Z U N G E N
Z U M B E B A U U N G S P L N " E I C H E R "
I N S T E I N G A D E N

==========

Auftraggeber:

Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim/Schongau
8924 Steingaden
Krankenhausstraße 1
o8862 - 283

Planung:

Dipl.-Ing. (FH)
Architekt BDB
Werner S o p p a

Am Alsterberg 2
8952 Marktoberdorf
Tel. o8342 3121

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, des Art. 2, § 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung, erläßt die Gemeinde Steingaden, Landkreis Weilheim-Schongau Obb., nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens folgenden Bebauungsplan mit Grünordnung für das Gebiet " E I C H E R " als

S A T Z U N G

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Architekturbüro Werner Soppa, 8952 Marktoberdorf Am Alsterberg 2 ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28.1o.1991, überarbeitet vom 22.o1.1992.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 Abs. 7 - 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.o1.199o (BG Bl. IS.133) wird das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches in ein MIa und ein MIb im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung gegliedert.
Das Gebiet längs der Hopfenfeldstraße wird als MIa, das an der Füssenerstraße als MIb festgesetzt.

Bei MIa sind gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 1mit 3 zulässig:	Bei MIb sind gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 1; 6; 7 und 8 sowie Abs. 3 nicht zugelassen.
Wohngebäude nichtstörende Geschäfts- und Bürogebäude nichtstörende Beherbergungsbetriebe	Die Verkaufsfläche des vorgesehenen V-Marktes wird auf max. 6oo qm Verkaufsfläche beschränkt. Die Kapazität der Pension wird auf max. 4o Betten beschränkt.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

Dachgeschoßausbauten sind zulässig.

§ 4 BAUWEISE - BAUGRENZEN

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise laut § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 NauNVO mit der Maßgabe, daß Gebäude über 5o.oo m Gesamtlänge grundsätzlich nicht zulässig sind.

4.2 Ebenso gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen laut § 22, Abs.2 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.

§ 5 GESTALTUNG

ART. 91 BAYBO

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit folgender Dachneigung zulässig:

Bei MI a	Bei MI b
max. 36°	min. 18° - max. 26°
Bei Anordnung von Dachgauben: min. 35°	

5.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

5.3 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind an Wohnhäusern unzulässig, an Betriebsgebäuden nur in Form von farblichen oder beleuchteten Schriftbändern zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen und dürfen nicht aufdringlich wirken.

Werbeanlagen auf Dachständern sowie Lauf- und Blinklichtreklamen sind grundsätzlich unzulässig. Fahnen werden nur kurzfristig (Werbewochen, Jubiläum etc.) zugelassen.

5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.

5.5 Satteldächer sind im MI a mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden. Die Gebäudeform muß mindestens 1/5 länger als breit ausgebildet werden.

5.6 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind nicht zulässig.

5.7 Sogenannte Kniestöcke sind bei Häusern mit nur einem Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 1,4 m, mindestens jedoch o.75 m, bei Häusern mit 2 Vollgeschossen bis zu einer Höhe von max. o.4o m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu o.35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.9 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von max. 1.oo qm und 2 Stück je Dachseite.

5.1o Dachgauben dürfen nur eine Breite von maximal 2 Sparrenfeldern aufweisen wobei dann die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 35° betragen muß.
Bandförmige Gauben über die ganze Dachbreite sind nicht zugelassen.

5.11 Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

5.12 Der Dachüberstand darf betragen:

Am Giebel	o.6o - 1.6o m
An der Traufe	o.8o - 1.2o m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.

5.13 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

5.14 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem, dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei, möglichst entlang der Traufe in die Dachhaut einzufügen.

Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.

5.15 Die Oberkante der Kellerdecke darf hausmittig höchstens o.4o m aber mindestens o.25 m über fertiger Straßendecke liegen.

5.16 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:

a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz; farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein.

b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von o.3o m aufweisen.

d) Schaufenster beim geplanten V- Markt dürfen die Einzelgröße von 2.oo qm nicht überschreiten. Sie müssen hochformatig ausgebildet werden und mittig in der Mauerleibung stehen.

Für ihre Gestaltung gilt:

Be- oder Hinterkleben von Schaufenstern ist unzulässig,
keine Tür-Fensterkombination ohne mindestens 5o cm Zwischenpfeiler
keine Übereckschaufenster ohne mindestens 5o cm Mauerpfeiler
Sockelhöhe von Schaufenstern mindestens 5o cm
Konstruktion der Schaufenster in Holzrahmen oder nicht glänzendem eloxierten Metall
Außenleibungen mindestens 1o cm.

§ 6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

6.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

6.3 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten, sofern sie nicht ohnehin ins Hauptgebäude einbezogen werden.

6.4 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2.75 m nicht übersteigen.

§ 7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG - EINFRIEDUNGEN

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:

a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

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

c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

7.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5.5o m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

7.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune maximal o.9o m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Zwischen den Grundstücken sind neben Holzzäunen auch Drahtzäune mit dichter Vor- oder Hinterpflanzung bis 1.3o m Höhe zulässig. Sockelmauern dürfen maximal o.15 m hoch sein.
Sichtschutzmatten und geschlossene Wände aller Art sind nicht zugelassen.

Pfeiler für Gartentüren und ....tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1.o m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.

7.4 Die Garagenzufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen dürfen nicht eingefriedet werden. Die Zwischenräume zischen den Sammelgaragen und den Hauptgebäuden sind mit einer 2.5o m hohen verputzten Mauer zu verbinden. Notwendige Durchgänge sind in geschlossener Bauart zu errichten. (keine Gittertüren)

Weitere Maßnahmen sind gemäß schallschutztechn. Nachweis vom o4.o2.1992 unter § 12 zu ersehen.

7.5 Aus ökölogischen Gründen dürfen alle befestigten Freiflächen - mit Ausnahme der öffentlich gewidmeten Umfahrung des V-Marktes, die für eine Achslast von 1o t auszubauen ist - nur in wasserdurchlässiger Bauart als Verbundpflaster auf Riesel, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

§ 8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Bei allen Grundstücksausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von o.8o m über Oberkante der Straße unzulässig.
Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung eingetragen.

Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2.5o m ab Gelände.

Die Ausrundungen an allen Straßen haben 8.o m Radius.

§ 9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauBG

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

§ 1o GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB - Art. 91 (1)Nr.4 BAYBO.

1o.1 Zusammen mit dem Eingabeplan für den V-Markt ist für die verbleibenden Grünflächen in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachberater beim Landratsamt Weilheim ein Bepflanzungs- und Fleiflächengestaltungsplan zu erstellen. Er wird Bestandteil der Genehmigung.

1o.2 Hinweis:
Sträucher:

Pflanzenauswahl

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgaren- Liguster
Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn

Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus exselsior - Esche
Picea abies, Rotfichte
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium, - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Mehlbeere

10.3 Auf den Einzelgrundstücken sind mindestens 4 Bäume I. Ordnung bzw. 8 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2. Um längs der Hopfenfeldstraße eine Allee-Wirkung zu erzielen, ist hier eine Abstimmung mit den einzelnen Nachbarn erforderlich.

10.4 Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Allgemeiner Hinweis:

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber.

Sind Sie zurückhaltend in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzern, sowie THUJA etc.

§ 11 HINWEISE - EMPFEHLUNGEN

11.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Höfe müssen in wassergebundener Form (siehe auch § 7.4) ausgeführt werden.

11.2 Die nicht befestigten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten. (Siehe auch § 10.)

11.3 Da in der Gemeinde Steingaden nur eine Schmutzwasserkanalisation besteht, müssen die anfallenden Niederschlagwässer entweder dezentral über Versickerung auf den einzelnen Grundstücken oder über eigene Regenwasserkanäle mit Ableitung in den Neuhauser Bach beseitigt werden.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Die schalltechnische Situation ist gekennzeichnet durch die von der Bundesstraße 17 (Füssenerstraße) im Osten und der Staatsstraße 2o59 (Lechbruckerstraße) im Norden des Bebauungsplangebietes ausgehenden Verkehrsgeräusche und die von verschiedenen gewerblichen Anlagen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgehenden Schalle. Bei den gewerblichen Anlagen handelt es sich im einzelnen um:

1. Kundenparkplatz Lebensmittelmarkt
2. Angestelltenparkplatz Lebensmittelmarkt
3. LKW-Lieferverkehr Lebensmittelmarkt
4. Gästeparkplatz Pension
5. Parkplatz Eigentumswohnanlage mit offenen Stellplätzen und Garagenplätzen
6. Betriebshof Postamt.

Die Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung des Bebauungsplangebietes mit den öffentlichen Straßenverkehrswegen und den gewerblichen Anlagen wurde an das

Schalltechnische Beratungsbüro
MÜLLER - BBM GMBH
Robert Koch-straße 11
8o33 Planegg bei München
Ruf: o89 856o2o
Sachbearbeiter: Herr Dr.ing. Th. Beckenbauer

vergeben.

Das Ergebnis der Untersuchung lautet:

ÖFFENTLICHER STRASSENVERKEHR

Durch die Einwirkung der von der Bundesstraße B 17 und der Staatsstraße 2o59 ausgehenden Verkehrsgeräusche auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen an einigen Immissionsorten die nachstehend genannten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI):

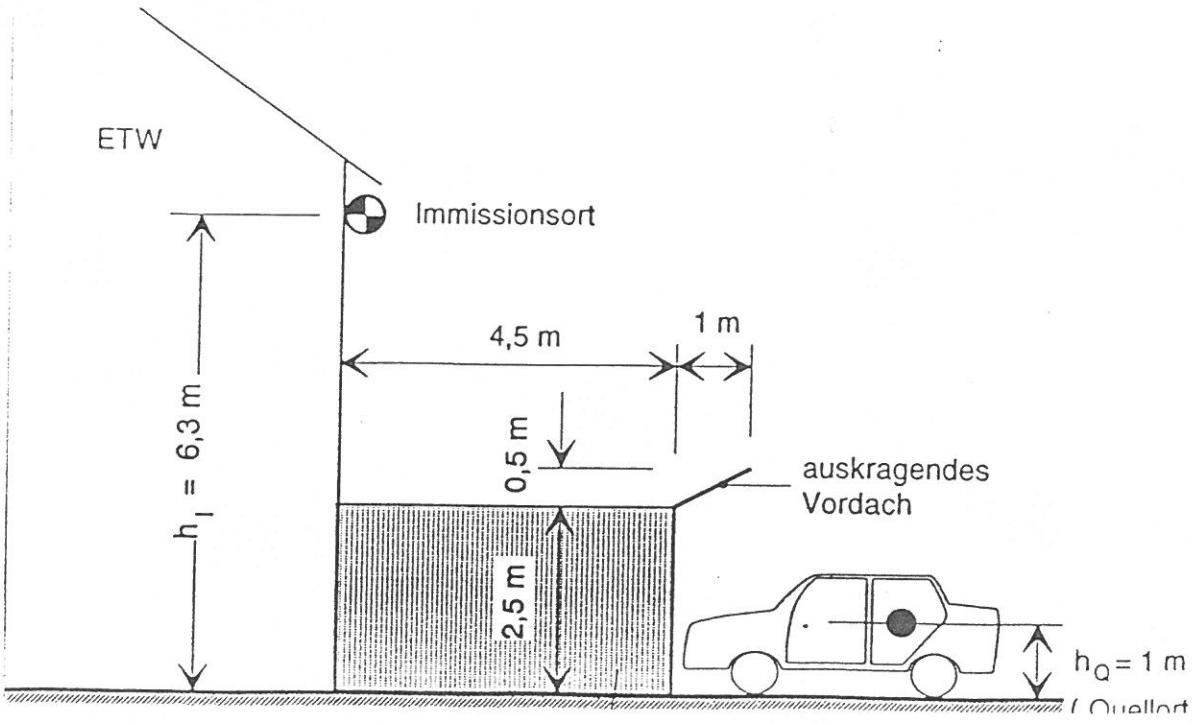
Pension Nordseite:	L_r, Nacht = 51 dB(A) Überschreitung: 1 dB
Pension Ostseite (B 17)	L_r, Nacht = 53 dB(A) Überschreitung: 3 dB
Gebäude auf Fl.Nr. 1o83/1o (Bestand an der Lechbrucker Straße (2o59))	L_r, Tag = 63 dB(A) Überschreitung: 3 dB L_r, Nacht = 53 dB(A) Überschreitung: 3 dB

GEWERBLICHE ANLAGEN

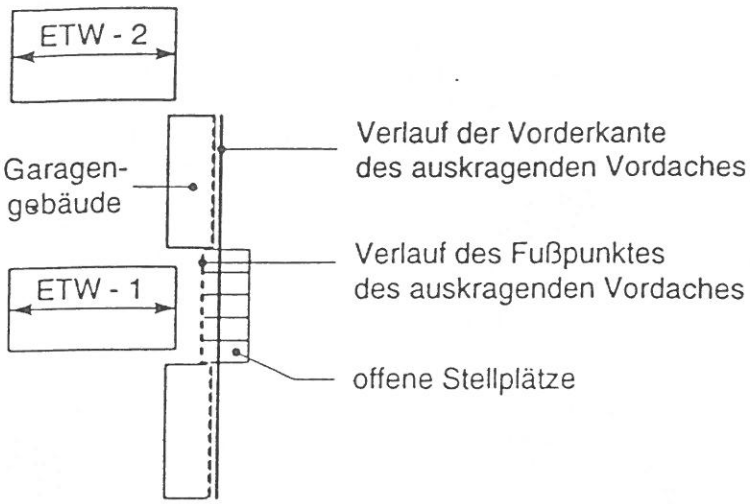
1. Vor den Wohngebäuden in der Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet werden die Immissionsrichtwerte durch die von den innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehenden gewerblichen Geräuschen verursachten Beurteilungspegel sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit überall eingehalten.
2. Der Immissionsrichtwert für die Tageszeit für Mischgebiete (MI) wird vor der schutzbedürftigen Bebauung im Bebauungsplangebiet überall eingehalten.
3. Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit für Mischgebiete (MI) wird in der lautesten Nachtstunde vor den schallzugewandten Fassaden der Pension durch die von den Parkplätzen der Pension und der Eigentumswohnanlage ausgehenden Geräusche um bis zu 1o dB überschritten.
4. Bis auf die Immissionsorte vor den Fassaden der Eigentumswohnanlagen wird das Spitzen-pegelkriterium innerhalb des Bebauungsplangebietes überall eingehalten. Vor den Fassaden der Eigentumswohnanlage kommt es durch die beim Türenschlagen auf dem Parkplatz der Eigentumswohnanlage entstehenden Geräusche zu Überschreitungen des maximal zulässigen Richtwertes für den Spitzenpegel von bis zu 6 dB.

Schallschutzmaßnahmen sind also erforderlich.

12.1 Die Baulücke zwischen den Garagengebäuden der Eigentumswohnanlage ist durch eine Schallschutzwand zu schließen. Darüberhinaus ist die Garagenanlage in Verbindung mit der Schallschutzwand nach Lage und Höhe so auszuführen, daß sie eine ausreichende Schallabschirmende Wirkung erzielt. Vorschlag:



(Quellort



12.2 Die Außenwände der Pension müssen in Verbindung mit eventuell vorhandenen Zusatzeinrichtungen (Rolladenkasten, schalldämmende Zulufteinrichtung) ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens

$$R'_{w,Wand} = 5o \text{ dB}$$

aufweisen.

Für die Fenster ist Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind so auszulegen, daß sie geeignet sind, den in der VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen" empfohlenen Nachtrichtwert für den Mittelungspegel im Raum von 3o dB (A) bzw. für kurzzeitige Pegelspitzen im Raum von 4o dB (A) einzuhalten.

Für die Belüftung der Pensionszimmer sind an allen Fassaden - mit Ausnahme der Westfassade - schalldämmende Zulufteinrichtungen vorzusehen (eine Belüftung des Raumes über ein Fenster in Spaltlüftungsstellung ist nicht mehr möglich, da der Außengeräuschpegel nachts über 5o dB (A) liegt).

12.3 Jeder Aufenthaltsraum der Pension muß mit einer schalldämmenden Zulufteinrichtung versehen werden. Das bewertete Schalldämmaß der Zulufteinrichtung muß so hoch gewählt werden, daß das in 12.2 genannte erforderliche bewertete Schalldämmaß für die Außenwand nicht verschlechtert wird.

12.4 Sofern die Dachgeschoße der Eigentumswohnanlage ausgebaut werden, dürfen Aufenthaltsräume kein öffenbares Fenster nach Osten aufweisen, da sonst das Spitzenpegelkriterium zur Nachtzeit auch mit der in 12.1 beschriebenen Abschirmeinrichtung nicht eingehalten werden kann. Ersatzweise kann ein Aufenthaltsraum dann ein Fenster nach Osten aufweisen, wenn der Raum gleichzeitig ein nach Norden oder Süden öffenbares Fenster aufweist, da dann das Ostfenster geschlossen gehalten werden kann.

12.5 Bei der Genehmigung von baulichen Veränderungen an dem bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 1083/10 ist der Einbau von Fenstern ausreichender Schallschutzklasse vorzuschreiben, wenn sich die bauliche Veränderung auf Aufenthaltsräume bezieht.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Anzeige in Kraft.

Steingaden,
den 2.06.92

Gemeinde Steingaden:

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "EICHER" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Steingaden, den 02. Juni 1992 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "EICHER" in der Fassung vom 09. September 1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Feb. 1992 bis 18. März 1992 öffentlich ausgelegt.

Steingaden, den 02. Juni 1992 Bürgermeister

Die Gemeinde Steingaden hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02. April 1992 den Bebauungsplan "EICHER" gemäß § 1o BauGB in der Fassung vom 09. September 1991, geändert am 28.Okt.91; 22.01.1992 und am 25.05.1992 als Satzung beschlossen.

Steingaden, den 02. Juni 1992 Bürgermeister

Der Bebauungsplan "EICHER" wurde am 03. 04. 92 dem Landratsamt in Weilheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden mit Schreiben des Landratsamtes vom 06. Mai 1992 unter Nr. 610-2-B.PLNr. 15 Sg.405 Me/96 nicht geltend gemacht.

Schongau
~~Weilheim,~~ den 08. Feb. 1993

Messerschmid

BAYERN LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan "EICHER" wurde am 02. 06. 92 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "EICHER" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung in Steingaden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan "EICHER" ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Steingaden, den 02. Juni 1992 Bürgermeister

MARKT STEINGADEN