

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen



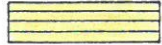
Grenze des Geltungsbereiches



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegleitgrün



öffentliche Verkehrsfläche-Feldweg



Verkehrsflächenbegrenzungslinie



private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)



zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)



Baugrenze

MD

Dorfgebiet

I + D

Haustyp: Erdgeschoß + Dachgeschoß, Kniestock max. 1,20 m bzw. 1/7 der Giebelbreite. Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.

max. 2 WE

max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach.

DN 35-38°

Dachneigung 35 - 38°



Aufschüttungen und Abgrabungen im gesamten **nördlichen** Geltungsbereich

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Trennungslinie einfacher/qualifizierter Bebauungsplan



Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan



Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan

GRF max.  
150 m<sup>2</sup>

höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude



Maßzahl in Metern z. B. 5



Sichtdreieck







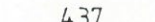



Stützmauer zulässig

HV

an den gekennzeichneten Hausseiten ist im Obergeschoß eine Holzverkleidung zwingend vorgeschrieben

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise

	bestehende Flurstücksgrenzen
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	Parzellierungsvorschlag
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
	vorhandene Böschung
	Flurstücksnummer
	20 kV Freileitung mit Schutzzone

## C) Festsetzung durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung

- Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (Teil **A**):  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bereich des Einfachen Bebauungsplanes (Teil **B**):  
Je Wohngebäude sind nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig.

Die Nummern 3 mit 15 gelten nur für den Teilbereich **A** (qualifizierter Bebauungsplan).

### 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um  $\frac{1}{5}$  länger sein als die Giebelseite.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Wohnhaus beträgt 700 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 150 m<sup>2</sup> als absoluten Höchstwert beschränkt.

### 4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 35 - 38° geneigten Satteldach auszuführen.

Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig; Dachgauben und Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 35° gestattet. Dachgauben sind nur zweimal je Gebäude-seite zulässig. Es werden nur Einzelgauben mit einer maximalen Außenbreite von 1,50 m und einem Mindestabstand von 1,50 m zugelassen. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

## 5. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 4 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

## 6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtnutzfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

## 7. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

- a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig. Sockel dürfen in Farbe und Putzstruktur von der übrigen Fassade nicht abgesetzt werden.
- b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

## 8. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

## 9. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

- c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

#### 10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

#### 11. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über private Kleinkläranlagen zu entsorgen. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

#### 12. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 13. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.

#### 14. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

#### 15. Stützmauern, Kellersockel

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig. Notwendige Hangbefestigungen sind als Böschungen auszuführen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist eine Stützmauer nur im gekennzeichneten Bereich möglich.

Kellersockel dürfen talseitig nicht mehr als 50 cm gemessen von Oberkante Kellerrondecke bis Oberkante des natürlichen Geländes über das Gelände herausragen.

### D) Hinweise

#### Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von  $1,72 \text{ kN/m}^2$  waagrechter Grundfläche anzusetzen.

#### Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist zum Ortsrand hin mit Büschen und Bäumen in Gruppen anzupflanzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn eine Sicherheitsleistung in Form einer Bankbürgschaft in einer für den Einzelfall festzulegenden Höhe zu erbringen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Steingaden ..... erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/ Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wobau-erlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung ..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 28.10.1992 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.1994.... bis 16.01.1995.... in Steingaden, Rathaus..... öffentlich ausgelegt.
- d) ~~Die~~ Der Gemeinderat Steingaden hat mit Beschluß vom 02.03.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/~~Die Regierung von Oberbayern~~ hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. §11 BauGB genehmigt.

Weilheim i.OB.,.....

I.A.

Siegel

München, den .....

.....

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 22.08.1995.... durch Anschlag an Ortstafeln ..... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Steingaden, 22.08.1995, den....



*E. Hellert*  
.....  
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

# BEBAUUNGSPLAN

## "KIESGRUBE URSPRING"

GEMEINDE STEINGADEN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

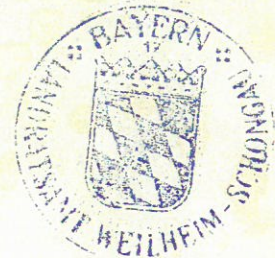
PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN
  - Aufstellung
  - Änderung
  - Ergänzung
  - Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 06.06.55  
Nr. 610-2/16 Sg. 90S Me. 504

Landratsamt Weilheim-Schongau  
- Dienststelle Schongau -  
I. A.

*M. S.*



PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PÜTRICHSTR 8  
8120 WEILHEIM I. OB.

I. A. *Nadler*

PLANFASSUNG  
22.07.1992  
GEANDERT

09.09.1992 Nadler *Nadler*  
11.11.1994 *Nadler*  
22.02.1995 Nadler *Nadler*  
03.08.1995 Nadler *Nadler*  
(Einarbeitung der  
Genehmigungsaufgaben)