

GEMEINDE STEINGADEN

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

Bebauungsplan "Krankenhausstraße Mitte"

FESTSETZUNGEN

Auftraggeber:

Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim/Schongau/Obb.

Krankenhausstraße 1

86989 Steingaden

Tel. 08862-9101-0

Fax 08862- 6470

Planung:

Werner Soppa
Architekt
am Alsterberg 2
87616 Marktoberdorf
Tel./Fax: 08342 3121

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und des BauGB-MaßnahmenG § 1 Abs. 2 in der geltenden Fassung, des Art.98 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 im Landkreis Weilheim/Schongau/Obb. den Bebauungsplan
"Krankenhausstraße - Mitte"
der Gemeinde Steingaden als

S A T Z U N G

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Baugebiet "Krankenhausstraße - Mitte" in Steingaden gilt die vom Architekten Werner Soppa, Am Alsterberg 2 in 87616 Marktoberdorf ausgearbeitete Satzung. Diese besteht aus den nachfolgenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000 in der Fassung vom 05. Oktober 1995

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die Häuserzeilen nördlich und südlich der Krankenhausstraße werden als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 1 und 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 9 und die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Ziff. 10 der BauNVO wird festgesetzt, daß bei der bestehenden Gerberei auf Fl.Nr. 1071 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.

- 2.2 Das südlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 5 werden nicht zugelassen.

- 2.3 Das süd-östlich gelegene Gebiet an der Krankenhausstraße des Bebauungsplanes wird als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

- 3.2 Dachgeschoßausbauten sind zulässig. Beim Bautyp ID werden für das Dachgeschoß keine Sonderregelungen festgelegt.

- 3.3 Im Neubaugebiet südlich der Krankenhausstraße dürfen pro Bauparzelle maximal 2 Wohnungseinheiten errichtet werden.
- 3.4 Eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundfläche ist im Einzelfall um o.1 möglich, sofern die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mit einem geringstmöglichen Versiegelungsgrad ausgeführt werden, z.B. als wassergebundene Decken, (Schotterrasen, Kiesfläche) und Rasengittersteine auf natürlich anstehenden Untergrund oder Pflasterung mit großen Fugen.

§ 4 BAUWEISE - BAUGRENZEN

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Im Plangebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser) lt. § 22, Abs.2-4 der BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 4.3 Auf die gesetzliche Regelung nach der BAYBO mit zulässiger Grenzbebauung bei Garagen und Nebengebäuden bei angemessener Größe wird hingewiesen. Ebenso auf die Neuregelung des Art. 7 (1) BAYBO, daß die blauen Baugrenzen nicht die gesetzlichen Abstandsflächen außer Kraft setzen.
- 4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 5 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke müssen mindestens 500 qm beim Einzelhaus und mindestens 350 qm bei einer Doppelhaushälfte groß sein.

§ 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Art. 98 BAYBO

- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 38° zulässig.
- 6.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
- 6.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroter Farbe zu erfolgen.
- 6.4 Der Kniestock darf bei Gebäuden mit der Geschoßzahlfestsetzung ID grundsätzlich nicht über 1.40 m hoch ausgeführt werden.
Bei der Geschoßzahlfestsetzung II beträgt die Kniestockhöhe maximal nur 25 cm.
- 6.5 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden. Die Gebäudeform muß mindestens 1/5 länger als breit ausgebildet werden. Die Giebelbreite darf bei allen Gebäuden 11.00 m nicht überschreiten.
- 6.6 Der Erdgeschoßfußboden (Oberkante FF8) darf maximal 36 cm über der fertigen Straße (jeweils mittig des Hauses gemessen) liegen.
- 6.7 Der Dachüberstand beträgt an den Giebelseiten 0.80 bis 1,20 m und an den Traufseiten 0.60 bis 1.00 m

- 6.8 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem und pastelfarbigem Anstrich zugelassen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
- Holzteile sollen mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung ausgeführt werden.
- 6.9 Dunstrohre und andere Dachaufsätze sind im Farbton der Dacheindeckung anzupassen.
- 6.10 Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist im gesamten Planungsgebiet bei Neu- und Erweiterungsbauten nicht erlaubt.
- 6.11 Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben mit einem Satteldach zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
- 6.11.1 Die Dachneigung der Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen.
- 6.11.2 Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
- 6.11.3 Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.11.4 Die Gaubenbreite beträgt maximal 1.40 m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz 1.30 m.
- 6.11.5 Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9.00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1.20 m betragen.
- Die Gauben müssen von der Gebäudeecke einen Abstand von mindestens 3.00 m einhalten.
- Diese Regelung gilt auch je Doppelhaushälfte.
- 6.11.6 Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0.75 qm eingebaut werden. Pro Dachflächenseite (auch bei DHH) dürfen aber nicht mehr als zwei Stück eingebaut werden.
- 6.11.7 Dreieckige Gauben und SchlepPGAuben sind nicht zugelassen. Ebenso sind nicht zugelassen: Dacheinschnitte (negative) und schräge Dachflächenanschnitte.
- 6.11.8 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem, dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei, möglichst entlang der Traufe in die Dachhaut einzufügen.
- 6.11.9 Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein. (Durchlaufender First, durchlaufende Traufe, gleiches Material, gleiche Dachneigung, gleicher Anstrich usw.).

§ 7 GARAGEN - NEBENGEBÄUDE - STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 7 Abs. 4 BAYBO

- 7.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.2 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5.00 m einzuhalten.
- 7.3 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
- 7.4 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

- 7.5 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
- 7.6 Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zu stellen. Je erstellter Wohnungseinheit müssen mindestens 3 Stellplätze (inkl. Garage und Garagenvorplatz) zur Verfügung stehen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 7.7 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 8 EINFRIEDUNGEN - STRASSENRAUMGESTALTUNG - FREIFLÄCHEN

- 8.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
 - 8.1.1 Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über den Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.
Nicht zugelassen sind jedoch waagrechte, ungesäumte Bretter ("Bonanza-Zaun").
 - 8.1.2 Bei Verwendung von Beton- und Metallpfosten müssen diese 10 cm niedriger als der Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
 - 8.1.3 Sockel sind nicht gestattet.
 - 8.1.4 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 8.2 Als seitliche und rückwertige Einfriedung sind außer der in 8.1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue und grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Die Zäune dürfen aber ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
- 8.3 Abfallbehälter und ähnliche Einrichtungen sind in die Gebäudekomplexe zu integrieren. Der Standort ist in der Planzeichnung des jeweiligen Bauantrags in ausreichender Größe nachzuweisen.
Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.

§ 9 AUFSCHÜTTUNG - ABGRABUNGEN

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. (Siehe hierzu auch § 6.6 dieser Satzung.)
- 9.2 Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 9.3 Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge erreichen.
- 9.4 Die Vorgartenfläche ist auf das Niveau der fertigen Straße anzugleichen.

§ 10 VERKEHRSFLÄCHEN - SICHTDREIECKE

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 10.1 Bei allen Grundstücksausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0.90 m über Oberkante der Straße unzulässig.

Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2.00 m ab Gelände.

- 10.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen- und nicht baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0.90 m über Straßenoberkante freizuhalten.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

- 10.3 Die Ausrundungen an allen Straßenzügen werden mit einem Radius von 8.00 m ausgeführt.

§ 11 LANDSCHAFTSPFLEGE - ORTSBILD

Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB sowie Art. 98 BAYBO

- 11.1 Die öffentlichen Grünflächen, das begleitende Grün an den Straßenzügen und die Ortsrandeingrünung sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.

- 11.2 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendigste zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so durchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.

- 11.3 Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig, und zwar nur bis zu einer Höhe von 8.0 m. Lärchen (*Larix*) dürfen in diesem Baugebiet nicht gepflanzt werden.

Hinweis für die Pflanzenauswahl:

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera Xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Bäume I.Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume II.Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

- 11.4 Für die Grundstücke mit der Ortsrandeingrünung ist in Absprache mit dem Fachberater beim Landratsamt Weilheim/Schongau ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im Maßstab 1:200 zu erstellen.
Auf diesen Grundstücken sind mindestens ein Baum I.Ordnung bzw. zwei Bäume II.Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.3.
Die Mindestgröße dieser Bäume beträgt 16-18 cm Stammumfang in 1.00 m Höhe gemessen.
- 11.5 Außerdem ist auf jedem Grundstück pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens auch ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
- 11.6 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

§ 12 WASSERWIRTSCHAFT - OBERFLÄCHENWASSER

- 12.1 Die Hausabwässer sind an die gemeindliche Ortskanalisation zur Weiterleitung an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen.
Die Abwässer werden im Trennsystem abgeführt.
- 12.2 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Der Anteil der versiegelten Fläche -zusätzlich zu den Gebäuden-darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 30 qm betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2 cm betragen.
- 12.3 Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendigste Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein. (z.B. Rasengittersteine - Schotterrasen.)
- 12.4 Unverschmutztes Regenwasser (z.B. Dachwasser) ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 13 VERSORGUNGSANLAGEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Steingaden, dem 05. Oktober 1995 / 15.1. 1996


Weeber

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Steingaden hat in seiner Sitzung am 02.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krankenhausstraße - Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 03.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Krankenhausstraße-Mitte“ in der Fassung vom 15. März / 03. Juli 1995 wurde samt Begründung und Satzung in der Zeit vom 28. Juli 1995 bis 29. August 1995 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 05. Mai 1995 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Gemeinderat Steingaden hat den Bebauungsplan für das Baugebiet „Krankenhausstraße-Mitte“ am 05. Oktober 1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.


Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 09.10.1995 zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Bescheid vom 10.01.1996 hat das Landratsamt den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 15. 1. 96 durch Anschlag an den amtlichen Bekanntmachungstafeln gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag der Bekanntmachung während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Steingaden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Steingaden, den 15. 1. 1996



1. Bürgermeister

Die
Anf
zei
Mar
BAYE
KÖRPERSCHE