Bebauungsplan der Gemeinde Steingaden für das Wohngebiet "Neuhaus"

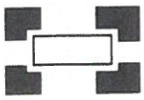
Die Gemeinde Steingaden erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.23 der Gemeindeornung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBD) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) und dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachumg vom 18.08.1998 (GVBl.S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl.S.532) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen und Text

B Hinweise

C Verfahrensvermerke

A Festsetzungen durch Planzeichen und Text



1. Grenze des Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA
2 Wo

2.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

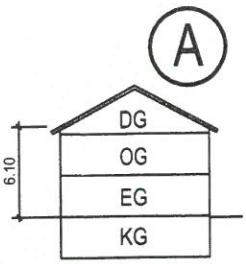
2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, dabei gilt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

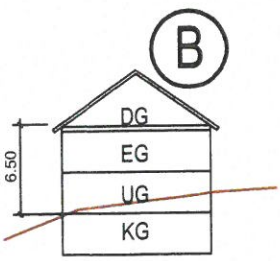
GRZ = 0.25
II

3.1 Grundflächenzahl
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude GRZ: 0,25

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



3.3 Nutzungsbereich A
max. 2 Vollgeschosse
Die max. Wandhöhe gemessen von OK Rohboden EG bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Außenkante Außenwand darf max. 6,10 m betragen.
Die Dachneigung hat 24° - 28° zu betragen.



3.4 Nutzungsbereich B (Hanglage)
max. 2 Vollgeschosse
Die max. Wandhöhe gemessen von OK Rohboden UG bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Außenkante Außenwand darf max. 6,50 m betragen.
Die Dachneigung hat 35° - 38° zu betragen.

4. Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt 700 qm für ein Einzelhaus bzw. 350 qm für eine Doppelhaushälfte.

5. Bauweise, Baugrenzen

5.1 Baugrenze

5.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festge-

10. Verkerhrsflächen

10.1 Öffentliche Verkehrsfläche

10.2 Verkehrsflächenbegrenzungslinie

10.3 Wohnstraße verkehrsberuhigt (30 Km-Zone)

11. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

12. Oberflächenwasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist unter Beachtung der geltenden Bestimmungen und den dazugehörigen technischen Regeln auf dem eigenen Grundstück bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

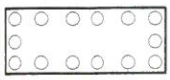
13. Grünordnung

13.1 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

13.1.1 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung im privaten Grün (Pflanzgebot) gem. Ziffer 14.2.1(1) oder (2).

13.1.2 Zu erhaltende Bäume, zu pflegende Hecke (siehe Begründung)

13.1.3 Auf den privaten Grünflächen ist je Grundstück ein Obstbaum gemäß Ziffer 14.2.1 Nr. (3) zu pflanzen.



13.1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es sind Sträucher nach Ziffer 14.2. (3) im Raster von 1 x 1 m zu pflanzen. Je 20 Sträucher ist mindestens ein Gehölz nach Ziffer 14.2. (2) zu pflanzen.

13.1.5 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, wassergebundener Belag oder Pflaster). Bei Verwendung von Pflaster muß der Fugenabstand mindestens 15% betragen.

13.2 Gehölzarten und Qualitäten

13.2.1 Listen für die Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: Solitär 3* v.m.B. STU 10/12

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3* v.H. 250 - 300 cm

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

(3) Obstgehölze
Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm
Äpfel: geeignete Sorten
Berner Rosenapfel
Jakob Fischer
Klarapfel
Danziger Kant
Wettringer
Klarapfel

Birnen: geeignete Sorten

(4) Sträucher
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchei
Wildrosen

(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	Grautanne
Abies koreana	Korea-Tanne
Abies normanniana	Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica "glauca"	Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	Scheinzypresse
Juniperus media	Zuchtform des Wacho
Picea omorika	Omorika-Fichte
Picea pungens "Glauca"	Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	Douglasie

5.3 Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, Pergolen und Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum für wartende Fahrzeuge vorzusehen (vgl. §2 Abs. 2 der Garagenverordnung). Der Stauraum sollte in der Regel mindestens 5 m betragen.

5.4 offene Bauweise

5.5 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten und gemeinsam zu errichten.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Baukörpergrundform
Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.

6.2 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade auszubilden. Verputzte Fassaden sind in gedeckten Weißtönen zu halten.

6.3 Dachform

SD

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Dachgauben sind nur im Nutzungsbereich B zulässig. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

6.4 Dachflächen
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Dachüberstände an Traufe und Giebel sind mit mind. 0,70 m auszuführen. Bei allen Gebäuden muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

6.5 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, First oder Ortgang zulässig.

6.6 Dachflächenfenster
Dachflächenfenster sind max. 90 cm breit zulässig. Einzelne Dachflächenfenster müssen untereinander min. 100 cm Abstand aufweisen oder als Gruppe unmittelbar aneinander gebaut werden. (Abstand = Sparrenbreite). Die Dachfläche darf dadurch nicht verunstaltet werden. Der Abstand der Dachflächenfenster vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen.

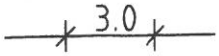
6.7 Dachgauben (Nutzungsbereich B)
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 zulässig und dürfen eine maximale Fenstergröße von 1,70 qm und eine Gesamtgaubenbreite , gemessen von Außenkante Bekleidung, von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,0 m und vom Ortgang mind. 2,0 m betragen.

6.8 Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

7. Außenanlagen

7.1 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen für Zäune und Hecken wird auf max. 1,10 m beschränkt. Als Zaun sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel zulässig. Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

7.2 Wohnwagen, Aufstellplätze
Stellplätze für Wohnwagen bzw. Aufstellplätze von Lagerbehältern oder ähnlichen Anlagen im Freien sind nicht zulässig.



8. Maßzahl in Metern, z. B. 3,0 m

9. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 6 und 7).

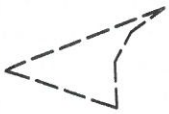
Zwetschgen: geeignete Sorten
Wangenheimer Frühzwetschge, Hauszwetschge

Thuja plicata

Thuja

13.2.2 Ausgefallene Bäume nach Ziffer 14.1 sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen in der genannten Qualität.

14. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



15. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. In Bezug auf die Freihaltung der Sichtbeziehung wird auf Art. 29 Abs. 2 des BayStr.WG hingewiesen.

B Hinweise

1. bestehende Flurstücksgrenzen

2. bestehender Feldweg

1075

3. Flurstücksnummer

4. Parzellierungsvorschlag

5. unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des geplanten Baukörpers

6. Pflanzabstände
Die Eihaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

7. Satzungen der Gemeinde
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steingaden in der aktuellen Fassung ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.

8. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichnung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.

9. Nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG ist der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Die Erkundung des Baugrundes und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen gegen Grund- und Hangschichtenwasser (z. B. wasserdichte Keller) obliegt eigenverantwortlich den Grundstückseigentümern.

11. Bei der Einreichung von den Bauantragsunterlagen ist darauf zu achten, dass exakte Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes beigelegt werden.

12. Auf die Möglichkeit von gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung auf den benachbarten Flächen wird hingewiesen. Diese ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen sind von Anwohnern zu dulden.

13. Höhenlinie mit Höhenangaben bezogen auf Normal Null (NN)

756,60

14. Höhenlagen der Hauptgebäude bezogen auf NN.
Die Oberkante des Fertigfußbodens vom EG bzw. UG der Hauptgebäude ist auf dem im Planteil festgesetzten Wert zu errichten.
(Diese Werte werden später in Form einer vereinfachten Bebauungsplanänderung festgesetzt, sobald die Straßenplanung vorliegt.)

15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
max. Wandhöhe	Dachart und Neigung

C. Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Neuhaus" AZ:

1. Aufstellungsbeschluß	vom	07.11.2002		
2. Ortsübliche Bekanntmachung	am	11.11.2002		
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit	vom	27.05.2003	bis	26.06.2003
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	vom	16. Okt. 2003		
5. Bekanntmachung der Auslegung ~~im Amtsblatt (Schongauer Nachrichten)~~	am	17. Okt. 2003		
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom	17. Okt. 2003		
7. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom	27. Okt. 2003	bis	27. Nov. 2003
8. Satzungsbeschluß	vom	01. April 2004		

Steingaden, den 02. April 2004

Gemeide Steingaden
Xaver Wörle
1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ~~im Amtsblatt der Stadt Schongau (Schongauer Nachrichten).~~ am 14.12.2004
An diesem Tag wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 10 Baugesetzbuch).

Anfechtungsfristen:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommmen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluß/Genehmigung/Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemainde Steingaden geltend gemacht wurde. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB).

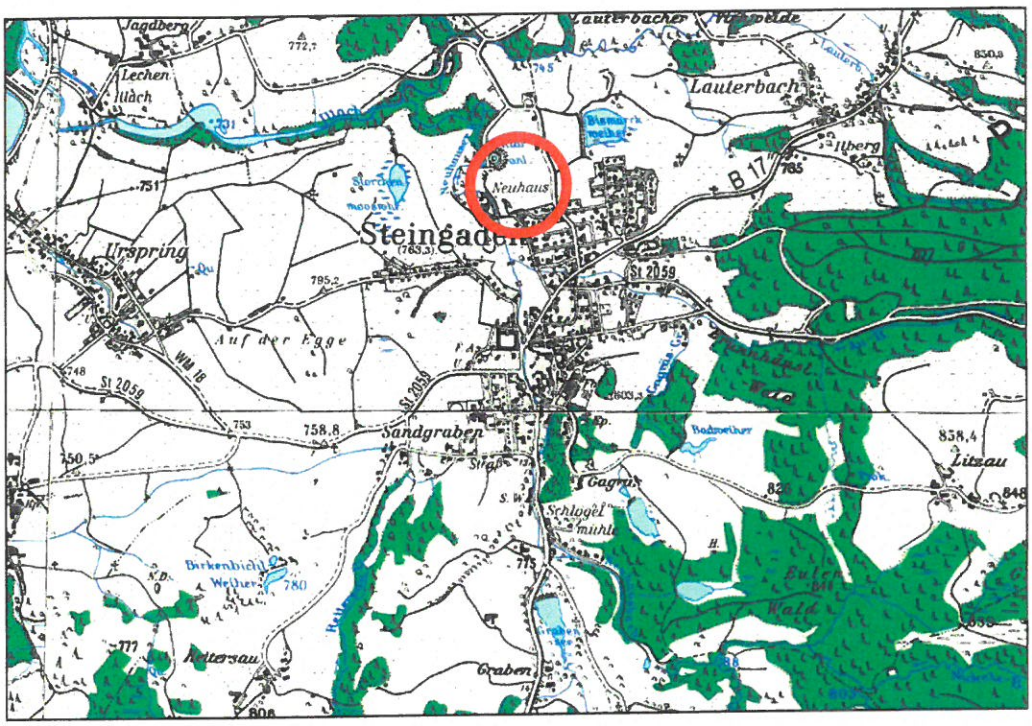
Steingaden, den 14.12.2004

Gemeide Steingaden
Xaver Wörle
1. Bürgermeister

(Siegel)

Bebauungsplan "Neuhaus"

mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Steingaden
Für die Grundstücke der Flurnummern 1075, 1074/1



Aufgestellt: 23.01.2003
Geändert: 12.12.2003

Fassung für Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dipl.-Ing.(FH) Martin Baab
Säulingstraße 1
86978 Hohenfurch
Tel: 08861/7622
Fax: 08861/90339
E-Mail: martinbaab@web.de

Maßstab 1:500

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Dr. Ulrike Pröbstl
Dipl. Forstwirt Thomas Pihusch

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8
D-82398 Etting-Polling
Tel: ++49(0)8802-91091
Fax: ++49(0)8802-91092
E-Mail: office@agl-proebstl.de
www.agl-proebsl.de