



# **GEMEINDE STEINGADEN**

## **ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG BEBAUUNGSPLAN**

### **"STEINGADEN NORD-OST"**

## **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert  
Geändert  
Endfassung

**26.06.2018**  
08.11.2018  
07.02.2019  
14.03.2019

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Die Gemeinde Steingaden, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 14.03.2019 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan als **Satzung**.

# **SATZUNG**

## **§ 1**

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Steingaden Nord-Ost“ der Gemeinde Steingaden vom 13.02.1980, zuletzt geändert am 06.07.2016, wird wie folgt neu gefasst:

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Neufassung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Steingaden Nord-Ost bestehend aus, Planteil, Textteil und Begründung ersetzt den Bebauungsplan „Steingaden Nord-Ost“ mit samt seinen vorangegangenen Bebauungsplanänderungen, Nr. 1 - 52, zur Gänze.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Urspring mit folgenden Flurstücks Nummern:

1113/114, 1113/39, 1113/38, 1113/37, 1113/36, 1113/25, 1113/80, 1113/70, 1113/96, 1113/26, 1113/27, 1113/28, 1113/29, 1113/30, 1113/31, 1113/32, 1113/33, 1113/34, 1113/35, 1113/18, 1113/19, 1113/143, 1113/20, 1113/21, 1113/22, 1113/71, 1113/59, 1113/58, 1113/57, 1113/94, 1113/74, 1113/93, 1113/92, 1113/51, 1113/101, 1113/87, 1113/89, 1113/142, 1113/53, 1113/54, 1113/56, 1113/47, 1113/48, 1113/49, 1113/46, 1113/45, 1113/44, 1113/15, 1113/14, 1113/13, 1113/17, 1113/24, 1113/23, 1113/11, 1113/12, 111/98, 1113/103, 1113/6, 1113/82, 1113/83, 1113/84, 1113/85, 1113/68, 1113/69, 1113/3, 1113/72, 1113/73, 1113/8, 1113/77, 1113/134, 1113/141, 1113/133, 1113/121, 1113/117, 1113/136, 1113/137, 1113/79, 1113/7, 1113, 1113/66, 1113/65, 1113/64, 1113/135, 1113/63, 1113/62, 1113/61, 1113/9, 1059/4, 1110, 1110/3, 1110/4, 1110/5, 1110/6, 1110/2, 1110/12, 1110/11, 1110/10, 1110/7, 1110/8, 1110/9, 1111/4, 1111/2, 1111/3, 1111, 1067/8, 1067/13, 1067/12, 1067/10, 1067/28, 1067/25, 1067/24, 1067/16, 1067/17, 1067/11, 1067/6, 1067/23, 1067/22, 1067/21, 1067/20, 1067/18, 1067/4, 1067/26, 1076, 1076/13, 1076/1, 1076/6, 1076/2, 1076/3, 1073/8, 1073/9, 1073/4, 1073, 1059/4, 1135/4, 1135/9, 1135, 1135/1

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung und die in § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Maßgaben festgesetzt. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung darf bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegten Nutzungsschablonen setzen die maximal zulässigen Vollgeschosse fest.

### **3.3 Höhe der baulichen Anlage, zulässige Haustypen**

- 3.3.1 Die Wandhöhe der nachfolgend beschriebenen Haustypen A-D wird durch die Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.
- 3.3.2 Als Höhe des fertigen Fußbodens gilt bei Bestandsgebäuden die bestehende Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.
- 3.3.3 Bei Gebäuden im hängigen Gelände gilt auf der Talseite die Oberkante des fertigen Fußbodens des Kellergeschosses und auf der Bergseite die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.
- 3.3.4 Bei Neubauten wird die Oberkante des fertigen Fußbodens in Gebäudemitte auf max. 25 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
- 3.3.5 Für alle Baugrundstücke westlich der Hammerschmiedstraße ist OK – Erdgeschoss min. 0,60 m über Ufergelände Amtmannbach anzuordnen.
- 3.3.6 Die Brüstungshöhe im obersten Geschoss darf 8 m zur natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

## **§ 4**

### **Bauweise**

Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise.

## **§ 5**

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgrundstücksgrößen**

- 5.1 Die Mindestgröße der Grundstücke wird bei Einzelhäusern auf 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhaushälften auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **5.2 Baugrenzenüberschreitung**

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Nebenanlagen i. S. der § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **5.3 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung sind in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

## § 6

### Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 6.1 Haus- und Fassadengestaltung

- 6.1.1 Als Grundriss für die freistehenden Einzelhäuser ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite parallel zu Firstlinie des Hauptbaukörpers wenigstens 1/5 länger ist als die Breitseite.
- 6.1.2 Der Außenputz bzw. Außenwandanstrich ist in hellen Farbtönen auszuführen. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen. Zierputz und Zykropenmauerwerk sowie die Verwendung von Metallen oder aus Asbestzement bzw. Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Wettermantel ist in allen Fällen untersagt.
- 6.1.3 Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

#### 6.2 Gestaltung der Dächer

- 6.2.1 Die Dachneigung darf max. 22°-29° betragen. Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 1113/77, hier darf die Dachneigung 35-40° betragen.
- 6.2.2 Dachgauben sind in jeder Form unzulässig.
- 6.2.3 Zwerchgiebel, Standgiebel und Widerkehren sind je Traufseite der Hauptbaukörper einmal zugelassen.
- 6.2.4 Die Dächer der Hauptbaukörper (Einzel- Doppelhäuser) einschl. der Nebengebäude sind mit naturroten, anthrazit farbigen Ziegeln, oder Dachziegel in dunkelbraunen Farbton zu decken. Engobierte andersfarbige Dacheindeckungen als die zuvor genannten Farbtöne sind nicht zugelassen.

#### 6.3 Nebengebäude

- 6.3.1 Auf den Baugrundstücken ist die Aufstellung von Blechgaragen oder Nebengebäuden aus Metall (z.B. Blech), von Wohnwägen sowie von Lagerbehältern im Freien für Flüssige und gasförmige Stoffe untersagt. Lager für Schrot und Abfälle sowie Autowrackplätzen sind nicht zulässig.
- 6.3.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen) bis zu einer überbauten Fläche von 20m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von max. 2,50m sind auch außerhalb der Baugrenzen, einmal je Baugrundstück, jedoch nicht innerhalb von Sichtdreiecken, zulässig. Bei Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo einzuhalten. Der Abstand zu den Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens einen Meter betragen.

- 6.3.3 Für Nebengebäude (außer Gargenbaukörper) wird ein Satteldach festgesetzt (Angleichung der Dachneigung an das Wohnhaus). Die Dacheindeckung hat mit naturroten, anthrazit farbigen Ziegeln, oder Dachziegel in dunkelbraunen Farbton zu erfolgen. Engobierte farbige Dacheindeckungen sind nicht zugelassen.
- 6.3.4 Zulassung von unterirdischen Nebenanlagen (Keller) als Lagerraum für Holzfeuerungsanlagen (z.B. Hackschnitzel oder Pellets) bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenze.

#### **6.4 Einfriedung**

- 6.4.1 Für die Einfriedung sind nur bodenständige Heckenpflanzen und ortsübliche sockellose Zäune zulässig. Die Hecken dürfen mit Maschendraht gesichert werden. Die Einfriedung an den Straßen dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Bei Verwendung von Hanikeln müssen diese vor Zaunpfosten durchlaufen. Die Pfosten sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes. Die Zaunfelder müssen einen Abstand von 10 cm zum Gelände einhalten.

## **§ 7**

### **Stellplätze, Verkehrsflächen, Garagen**

- 7.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, oder in den durch Planzeichen festgesetzten Bereich zugelassen.
- 7.2 Bei beidseitiger Grenzbebauung sind die Garagen in gleicher Front, mit gleicher Gestaltung sowie mit gleicher Dachhöhe auszuführen. Als Dachform wird Satteldach oder ein begrüntes Flachdach festgesetzt.
- 7.3 Der Mindestabstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

## § 8

### Grünordnung

- 8.1 In den Grundstücken am West-, Ost- und Nordrand des Bebauungsplanes sind entlang der Grundstücksgrenzen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes an den östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen für die Eingrünung des Bebauungsgebiets zur freien Landschaft, je Bauplatz 3-5 heimische, in der umgebenden Landschaft vorkommende, wildwachsende Laubbäume zu pflanzen (z.B. Birke, Vogelbeere, Sommerlinde, Berg- und Spitzahorn, Esche, Buche, Traubenkirsche, Vogelkirsche).
- 8.2 Die Bepflanzungen sind mit entsprechenden Wildhölzern zu umpflanzen (z.B. Haselnuss, Hainbuche, Liguster, Pfaffenhütchen, Heckenrosen).
- 8.3 In allen übrigen Grundstücken in Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Eingrünung des Baugebiets pro 300 m<sup>2</sup> ein einheimischer Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.
- 8.4 Für öffentliche Grünflächen und dem Kinderspielplatz ist ein gesonderter Bepflanzungsplan zu erstellen.
- 8.5 Böschungen sind flacher als 1:2 anzulegen.
- 8.6 Neuerrichtung von Stützmauern ist untersagt. Futter- und Sockelmauern aus Beton sind steinmetzmäßig in den Sichtflächen zu bearbeiten.
- 8.7 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.  
Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen, dabei darf max. 1,50 m unter der Kellerdecke abgegraben werden.  
Der Vorgartenbereich ist auf das Niveau der fertigen Straße anzugleichen.

## § 9

### Niederschlagswasserbeseitigung

- 9.1 Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle, gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Steingaden, zu versickern.

Die bereits an den Regenwasserkanal angeschlossenen Grundstücke sowie die noch zu bebauenden Grundstücke entwässern gemäß dem Wasserrechtsbescheid vom 02.10.2008 über den bestehenden Regenwasserkanal.

## § 10

### Immissionsschutz

Für nachfolgende Grundstücke werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Fl.Nrn. 1113/26 bis /31. 1113/37 bis /39 und 1135/1:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster ohne Sichtverbindung zur B 17 besitzen.

Fl.Nr. 1073 (südlichstes Baufenster):

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind schutzbedürftige Schlafräume (Kinder-, Gäste-, Schlafzimmer u.ä.) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden, Osten oder Westen besitzen.

Fl.Nr. 1113/22 und 1135/9:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind schutzbedürftige Schlafräume (Kinder-, Gäste-, Schlafzimmer u.ä.) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden oder Westen besitzen.

Fl.Nr. 1135:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind schutzbedürftige Schlafräume (Kinder-, Gäste-, Schlafzimmer u.ä.) so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden besitzen.

Abweichend zu diesen Festsetzungen können die vorgenannten Räume auch errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkon o.ä. abgeschirmt wird.

## § 11

### Hinweise durch Text

- 10.1 Auf die Meldepflicht des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
- 10.2 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon Baumpflanzungen an den Straßen sowie Pflanzungen die an öffentliche Flächen grenzen.
- 10.3 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.



- 10.4 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Höhenangaben mit vorhandenen und geplanten Grundstückshöhen
- 10.5 Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
- 10.6 Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Steingaden,

Xaver Wörle  
Erster Bürgermeister