

PLANUNGSSTAND

ENTWURF

FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT:

AL 10.12.2001

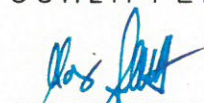
# STEINGADEN "VOGELAU"

GEMEINDE STEINGADEN  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN

## M 1 : 1 0 0 0





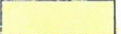

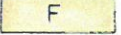
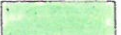
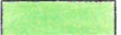
MAX J. ALBRECHT, HANS KOPP, DIPL.-ING. ARCHITEKTEN  
SCHLIPFERWEG 3, 82481 MITTENWALD, TEL. 089 823/3480

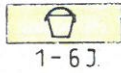


MITTENWALD, 3.7.2000

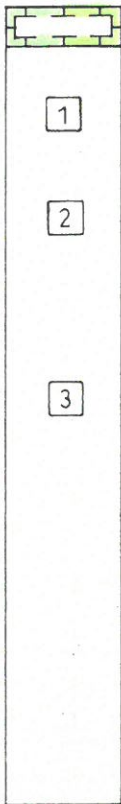


## A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 2 Wohnungen
GR max. 160 qm	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z. B. 160 qm
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
WH 6,50 m	höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen von Oberkante Rohboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, z. B. 6,50 m.
FOK 758,7	Oberkante fertiger Fussboden Erdgeschoß, bezogen auf Normal Null (NN), als Höchstmaß, z. B. 758,70 NN
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- u Doppelhäuser zulässig
	Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fuß- Radweg
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche, (Ortsrandeingrünung)



Spielplatz (1-6 Jahre)



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

Entwicklung als Feuchtlebensraum mit zusätzlicher Retentionsfunktion. Baumart: Fraxinus Excelsior – Esche

Ausbildung als extensive, ungedüngte, zweischürige Wiese teilweise mit Großbäumen (STU 16 – 18) entsprechend der zeichnerischen Darstellung, Baumarten: Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Tilia cordata – Winterlinde

Private Ortsrandeingrünung:

innerhalb der Ausgleichsfläche sind pro Grundstück zwei Großbäume aus nächstehender Aufstellung zu pflanzen: Quercus robur – Stieleiche, Tilia cordata – Winterlinde, Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn.

Der verbleibende Bereich ist mit einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen: Acer campestre – Feldahorn, Corylus avellana – Haselnuß, Cornus mas – Kornel-Kirsche, Cornus sanguinea – Hartriegel, Amelancier laevis – Felsenbirne, Ligustrum vulgare – Liguster, Carpinus betulus – Hainbuche, Rosa canina – Hundsrose, Sambucus nigra – Hollunder, ~~Syringa vulgaris – Wildflieder~~



zu pflanzende Bäume, keine Lagefestsetzung



zu pflanzende Bäume, mit Lagefestsetzung



Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, z. B. 1

SD

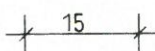
Satteldach

DN 24 – 28°

Dachneigung, z. B. 24 bis 28 Grad



Sichtdreieck



Maßzahl in Metern, z. B. 15



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



bestehende Flurstücksgrenze



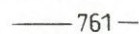
aufzuhebende Flurstücksgrenze



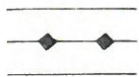
Parzellierungsvorschlag

1100/18

Flurstücknummer, z. B. Flurstück-Nr. 1100/18



Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter, bezogen auf NN



abzubauen 20 KV-Freileitung der IAW mit Schutzbereich



bestehende 20 KV-Kabelleitung der IAW



unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

## C) FESTSETZUNG DURCH TEXT

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR max.), die Zahl der Vollgeschoße (II) und die höchstzulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten (z.B. 2 Wo) zulässig.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf maximal 160 qm (je Doppelhaushälfte 80 qm) als Höchstwert beschränkt. Im Nutzungsbereich 3 sind auch Hausgruppen. GR max. = 300 qm als Höchstwert zulässig

### 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm, je Hausgruppe insgesamt 1000 qm.

#### 4. Dachform

Die Hauptgebäude sind mit einem 24 bis 28 Grad geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Ton- oder Betondachpfannen in ziegelrotem Farbton. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1 qm Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

#### 5. Nebengebäude und Garagen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Steingaden geregelt.

Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung).

Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, firstseitig an das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 24 bis 28 Grad, zu errichten.

Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen. Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden sowie das Aufstocken mit Kniestock – sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

#### 6. Fassaden

Als an der Außenseite sichtbare Hauptbaumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Holzschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

Zyklopenmauerwerk, die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung sowie die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Sichtschutzwände, vorgebaute Windfänge etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen

#### 7. Einfriedung

Im Geltungsbereich können straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel errichtet werden (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune sind auch aus Maschendraht o.ä. mit Rundeisensäulen zulässig. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## 8. Grünordnung

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind die festgesetzten Bäume in Form eines heimischen, standorttypischen Laubbaums zu pflanzen. Weiterhin sind die besonderen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung zu beachten.

Die Einhaltung der gesetzl. Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

## 9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Auf Art. 29 Abs. 2 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes wird hingewiesen.

## 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 Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

## 11. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle 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.

## 12. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 100 cm zulässig. Als sichtbare Materialien sind nur Naturstein (z.B. Zyklopen-Trockenmauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zulässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

## 13. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung. Für freistehende Garagen- / Nebengebäude sind Mindestgrenzabstände von 1,0 m zulässig.

## 14. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß (FOK) des Gebäudes ist je Parzelle durch Planeitrag als Höchstwert, bezogen auf Normal-Null (NN), festgesetzt. Zwischenwerte sind (z.B. bei abweichender Situierung der Gebäude) geradlinig zu interpolieren.

## D) HINWEISE

### 1. Baugrund

Zur Beschaffenheit und Sickerfähigkeit des Baugrundes ist das vom Baugrundinstitut Dr. Ing. Georg Ulrich, 88299 Leutkirch-Herbrachhofen, erstellte geotechnische Gutachten (AZ 990410/1 vom 28.7.1999) zu berücksichtigen.

### 2. Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise mit hohem Grundwasserstand und Hangschichtwasser zu rechnen. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich durch geeignete Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Ausführung, Drainage) sicherzustellen, daß keine Schäden an den künftigen Gebäuden zu erwarten sind.

### 3. Altlasten

Erkenntnisse über Belastungen der zur Nutzung vorgesehenen Flächen mit umweltgefährdeten Stoffen liegen der Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor; bei Verdacht sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die vorliegenden Belastungen zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.

### 4. Landwirtschaftliche Immissionen

Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdünger können Geruchsmissionen und Lärmbelästigung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten

### 5. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden. Es ist zu beachten, daß sowohl Versickerung als auch Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer einer Genehmigung bedürfen.

### 6. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

### 7. Leitungen

Es wird angestrebt, sämtliche Versorgungsleitungen zu verkabeln. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen bzw. Gebäude einzubauen.

### 8. Bodendenkmäler

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

**Präambel:**

Die Gemeinde Steingaden erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss am 10.10.1996
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
vom 01.09.2000 bis 02.10.2000
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
mit Schreiben vom 24.08.2000
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
vom 17.06.2002 bis 17.07.2002
5. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)  
vom 17.03.2003 bis 17.04.2003
6. Satzungsbeschluss am 30.04.2003

Steingaden, den 30.04.2003


  
Xaver Wörle  
1. Bürgermeister



7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungs- (§ 10 BauGB)  
beschlusses am 29. Mai 2004.....

8. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 29. Mai 2004.....

Steingaden, den 29. Mai 2004.....

  
Xaver Wörle  
1. Bürgermeister

