
BEBAUUNGSPLAN

"AMMERGAUER STRASSE"

GEMEINDE STEINGADEN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND

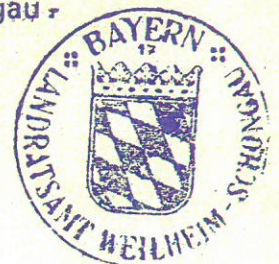
- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom **24.08.1995**
Nr. **610-2/95 Sg.40 Me/Rd**

Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -

L.A.
Heinrich



PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM L OB 14.06.1994

Madler

PLANFASSUNG

GEÄNDERT
22.12.94 *Madler*
22.02.95 *Madler*
18.09.95 *Madler*
(Einarbeitung der
Genehmigungsauflagen)

A:

B) Z

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

1. A

Der

Dorf

Gem.

rich

2. M

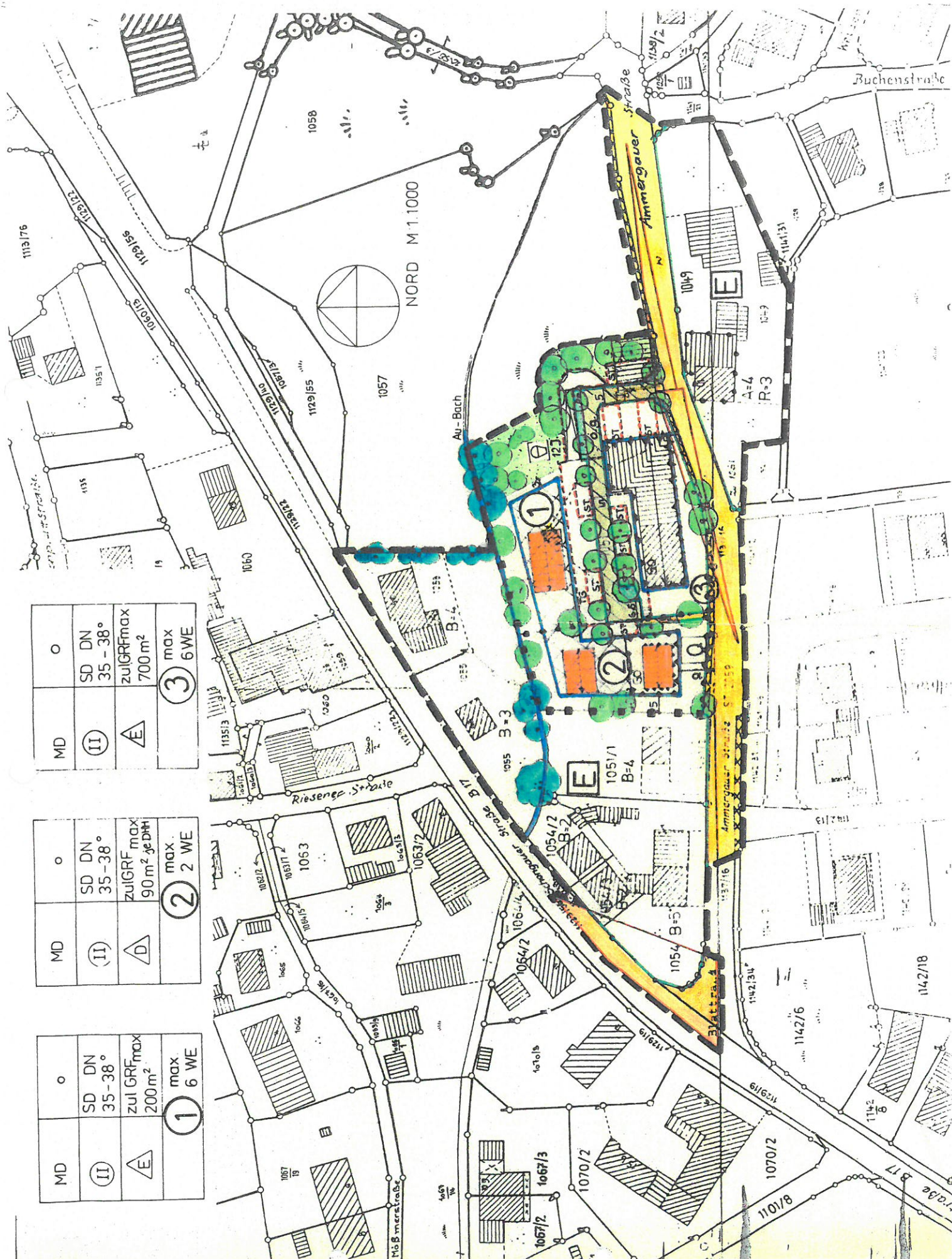
a)

b)

MD	(II)	SD DN	35 - 38°	zu GRF max	700 m ²	max	3	6 WE

MD	(II)	SD DN	35 - 38°	zu GRF max	90 m ² je BH	max	2	2 WE

MD	(II)	SD DN	35 - 38°	zu GRF max	200 m ²	max	1	6 WE



Buchenstraße

NORD M 1:1000

Au-Bach

Ammergauer Straße

Rieseneer Straße






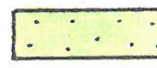








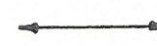


Schöngauer Straße B 7

Ammergauer Straße

Möbnerstraße

Straße B 7

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Öffentliche Verkehrsfläche mit geplantem Gehsteig
	Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg mit Straßenbegleitgrün
	Fußweg
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
	Baugrenze
	Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan
	Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan
	Abgrenzung  / 
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß zwingend, Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, gestattet,
	Hauptfirstrichtung zwingend
SD	Satteldach
DN 35-38°	Dachneigung z.B. 35 - 38° (ausgenommen Bestand)
O	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
MD	Dorfgebiet



privater Spielplatz bis 12 Jahre für Gesamtbereich ①



Gewässer (Bachlauf)

2WE

Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) im Bereich **Q**



Verbot von Grundstückszu- und **aus**fahrten



An den gekennzeichneten Hausseiten sind Fenster in Schallschutzklasse III auszuführen. Im Bereich ② sind auch vorgebaute Wintergärten anstelle der Schallschutzfenster zulässig.



GO

Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Grundrißorientierung - Schlaf- und Kinderzimmer sind auf die lärmabgewandten Hausseiten zu orientieren, bzw. müssen ein zu öffnendes Fenster auf der lärmabgewandten Hausseite erhalten

ZUL. GRF
max 200m²

höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Einzelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten) ohne Garagen und Nebengebäude 200 m², ausgenommen Bestand

ZUL. GRF
max 90m²
je DHH

höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Doppelhaushälfte mit bis zu 2 Wohneinheiten) ohne Garagen und Nebengebäude 90 m²

①

Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (z.B. 1)

+5+

Maßzahl in Metern z.B. 5



Aufschüttungen sind innerhalb der Baugrenzen bis zu max. 30 cm zulässig



Sichtdreieck



zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten



zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung



Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze



Tiefgaragenrampe mit Überdachung; die Überbauung ist allseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Das Tor ist am Rampenende einzubauen.



Bereich der Althofstelle im **E**-Teil

R

maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) für Restgrundstück ohne Althofstelle (A)

B

maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) für sonstige freie Bauparzellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Die Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive Baubestand.

A=2

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, im Bereich der Althofstelle, Planteil E; hier 2

B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag

1054

Flurstücksnummer



bestehendes Wohn- und Nebengebäude



unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper



abzubrechende Gebäude

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Der 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

- a) Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Q :
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohneinheiten; je Einzelhaus nicht mehr als 6 Wohneinheiten.
- b) Bereich des einfachen Bebauungsplanes E :
Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes E sind in Gebäuden pro Flurstück nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

DIE NUMMERN 3 MIT 15 GELTEN NUR IM BEREICH
DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANES Q

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße - zulässige Grundfläche

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

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 1.000 m^2 und für eine Doppelhaushälfte 350 m^2 .

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 200 m^2 als absoluten Höchstwert beschränkt und für eine Doppelhaushälfte auf max. 90 m^2 als absoluten Höchstwert. Für die bestehende Hofstelle wird die zulässige Grundfläche auf max. 700 m^2 inkl. Gargen und Nebengebäude festgesetzt.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem $35 - 38^\circ$ geneigten Satteldach auszuführen. Ausgenommen ist der Bestand der Hofstelle, hier sind auch $40 - 48^\circ$ geneigte Satteldächer zulässig. Doppelhaushälften sind in gleicher Dachform und -neigung an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. $1,0 \text{ m}^2$ Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen.

Kastengesimse sind unzulässig.

Quergiebel sind ab einer Außenbreite von $3,0 \text{ m}$ zulässig. Sie werden auf max. 40% der Trauflänge beschränkt. Es ist nur 1 Quergiebel je Gebäudeeinheit zugelassen.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit max. $1,50 \text{ m}$ Außenbreite und Satteldach mit einem Abstand untereinander von mindestens $1,25 \text{ m}$ zulässig. Die Summe der Gauben darf max. 40% der Trauflänge betragen. In der Hofstelle sind max. 4 Gauben je Dachseite zulässig.

5. Nebengebäude und Garagen

Je Wohneinheit in den Bauquartieren ① und ② ist mindestens 1 Stellplatz in der Tiefgarage unterzubringen. Der zweite Stellplatz kann sowohl oberirdisch oder auch als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden. Für die Doppelhäuser darf auch ein Stellplatz als Garagenstellplatz innerhalb der Baugrenzen zusätzlich zum Tiefgaragenstellplatz errichtet werden. Im Bereich der Einzelhäuser sind oberirdisch nur Stellplätze zulässig. Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen je Doppelhaushälfte bis zu 20 m^2 Nutzfläche und je Einzelhaus bis zu 60 m^2 Nutzfläche zulässig.

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 bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlich gewidmeten 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.

6. 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.
- 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.

7. Baugestaltung der Hofstelle

Im Falle eines Umbaus bzw. Ersatzbaus der bestehenden Hofstelle auf Flurstück 1051 sind die Gebäudeproportionen sowie Dachform und -neigung und das Gesamterscheinungsbild zu erhalten.

Die Fensterform und -anordnung sowie die Fassadengliederung mit gemauerten und verputzten Wohnteil und mit im Obergeschoß holzverschalteten Stallteil sind ebenfalls zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

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.

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 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² 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. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist laut Planeintrag am östlichen Rand mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen. Die Bepflanzung bei den Randparzellen ist durch geeignete Maßnahme (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung zu sichern. Für Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.

11. 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 (ausgenommen öffentlich gewidmete Verkehrsfläche).

12. Abwasserbeseitigung

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

13. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

14. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

15. 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.

16. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.

17. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 BayBO gleichwohl Anwendung.

18. Höhenlage der Gebäude/Hochwasserschutz am Au-Bach

Die Erdgeschoßfußböden der beiden nördlichen Gebäude sind mindestens 50 cm über Gelände anzuordnen, die Keller sind im Wand- und Öffnungsbereich wasserdicht auszuführen. Beim südlichen Gebäude (ausgenommen bestehende Hofstelle) darf der Erdgeschoßfußboden im Schnittpunkt der Gebäudeachse maximal 30 cm über Gelände liegen.

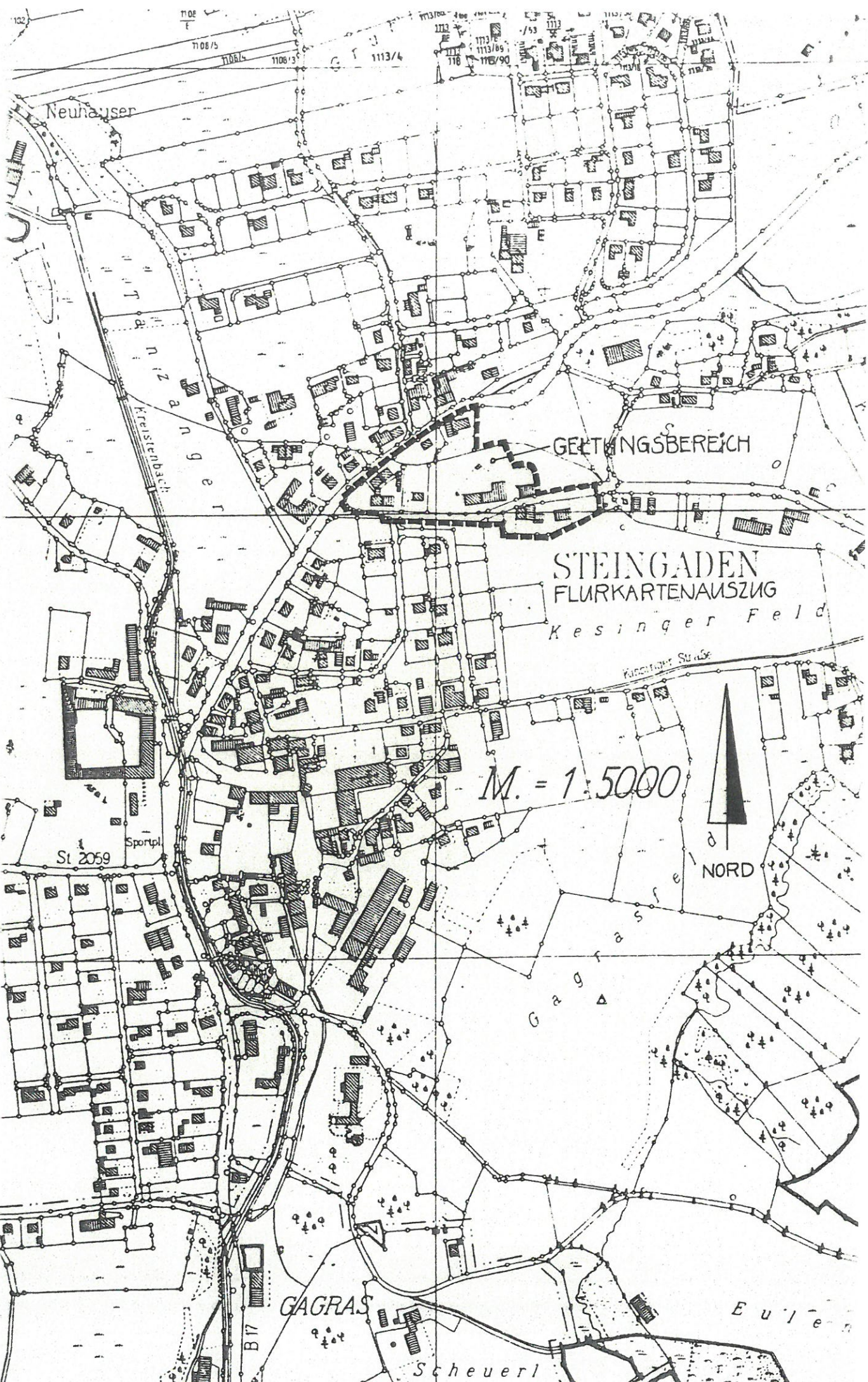
D) Hinweise

1. Schneelast

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

2.

Für die Freianlagen des Mehrfamilienhauses der Hofstelle und der Ortsrandeingrünung mit Stellplätze und dem Tiefgaragenbereich sind bei Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne vorzulegen bzw. zu erstellen.



Neuhäuser

GEHTINGSBEREICH

STEINGADEN
FLURKARTENAUSZUG

Kesinger Feld

M. = 1.5000



NORD

St. 2059

Sportpl

Kocher Straße

GAGRAS

Scheuerl

Eulen

B 17

Präambel

Die Gemeinde Steingaden erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

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.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **22.07.1994** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **15.03.1995** bis **18.04.1995** in **Steingaden (Rathaus)** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Steingaden hat mit Beschluß vom **04.05.1995** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 24.08.1995 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB als genehmigt gilt.

Schongau
~~Weilheim~~, **10.01.1996**

Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.

Heinrich
Heinrich

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **13.10.1995** durch **Anschlag an den Ortstafeln** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Steingaden, **16.10.1995**

E. Willert
Bürgermeister



**Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB
Erneute Ausfertigung**

Steingaden, den 05. März 2008

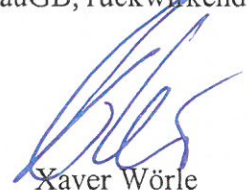



Xaver Wörle
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 29. 4. 2008 erneut ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 14.06.1994, zuletzt geändert am 18.09.1995, mit seiner ergänzenden Ausfertigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V. m § 214 Abs. 4 BauGB, rückwirkend zum 17.10.1995 in Kraft.

Steingaden, den 30. 4. 2008




Xaver Wörle
1. Bürgermeister