GEMEINDE Halblech
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Halblech erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2081), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan für das Gebiet "Buching-West" als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für das obengenannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 10.06.1997.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO,
1.2 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO.

2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Ziffer 8 Gartenbaubetriebe sowie Ziffer 9 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

4. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB werden die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude folgendermaßen begrenzt:

5.1 Im WA-Gebiet auf max. 2 WE.
5.2 Im MD-Gebiet dürfen ebenfalls Wohngebäude mit max. 2 WE errichtet werden bzw. es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten für die Grundstücke
A = Althofstelle
R = Restgrundstücke und
B = Baulücke.
Anstelle einer WE können auch Ferienwohnungen oder Gästezimmer eingerichtet werden, sofern auf Dauer eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

...

6. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -WEG-), von Wohnerbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen.

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

3. Der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn dadurch die gesetzlichen Abstände nicht unterschritten werden und das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Ausmaß der durch die Baugrenzen festgelegten bebaubaren Flächen darf sich dadurch nur geringfügig erhöhen. Dies betrifft insbesondere Vorbauten und Überdachungen im Eingangsbereich und zwischen Garage und Wohnhaus. Darüber hinaus dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Nutzen insbesondere im Einsparen von Heizenergie zu sehen ist und deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind, z. B. Wintergärten, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke müssen mindestens 550 m², bei Doppelhaushälften mindestens 350 m² groß sein.

2. Im WA-Gebiet dürfen die Baugrundstücke max. 800 m² groß sein.

§ 6
Garagen

1. Die Garagen sind grundsätzlich dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung als Vorschlag vorsieht bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen.

2. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.

...

3. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Sofern dies in begründeten Fällen nicht erreicht wird, ist neben der Garage ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.
Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

4. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

5. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.

6. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen, mindestens zwei Stellplätze pro WE bzw. mindestens ein Stellplatz pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Bei mehr als sechs erforderlichen Stellplätzen ist eine Tiefgarage anzuordnen bzw. im Gebäudebestand unterzubringen. Die Tiefgaragenzufahrten sind zu überhausen.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit ± 2° Toleranz zulässig.

2. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen.

3. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen, bei denen das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird, ist die Höhe des Kniestockes auf 2,10 m begrenzt. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen - Bezeichnung II - darf der Kniestock nicht über 0,5 m hoch ausgebildet werden.
Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf diese Fußpfetten aufzulegen.

4. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 1,60 m bis 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 0,6 m.

5. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß auf 0,25 m bezogen auf Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie im Eingangsbereich des Gebäudes festgesetzt.

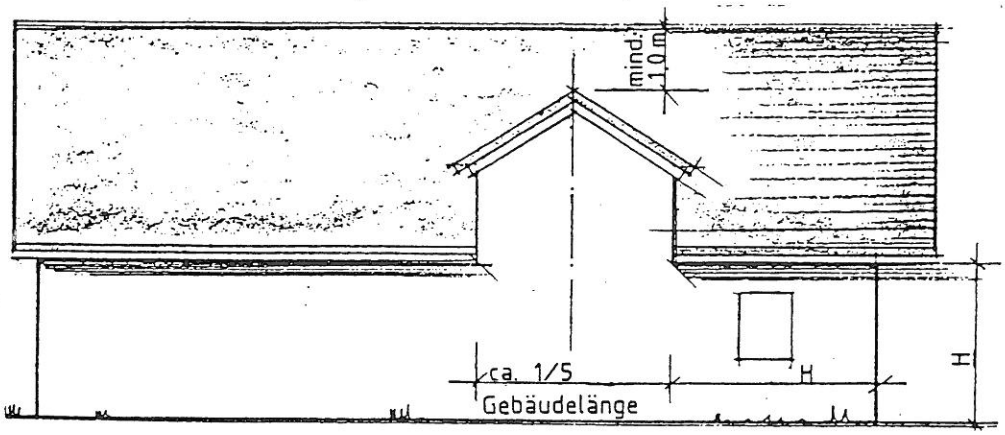
6. Dachaufbauten, wie stehende Gauben, Schleppgauben und dgl. sind nicht zulässig. Sonstige Dachaufbauten, wie Zwerchgiebel, Standgiebel/Quergiebel, Widerkehr und dgl. sind im Dachraum über dem zweiten Vollgeschoß nicht zulässig. Ausnahmen werden hierbei zugelassen im Bereich des MD-Gebietes, wo mehr als zwei WE zugelassen sind, bzw. wo der Bestand höhere Dachneigungen aufweist. Die Gestaltungsgrundsätze der nachfolgenden Skizzen auf Seite 3 a) und b) sind zu beachten.

7. Die Traufseiten der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.

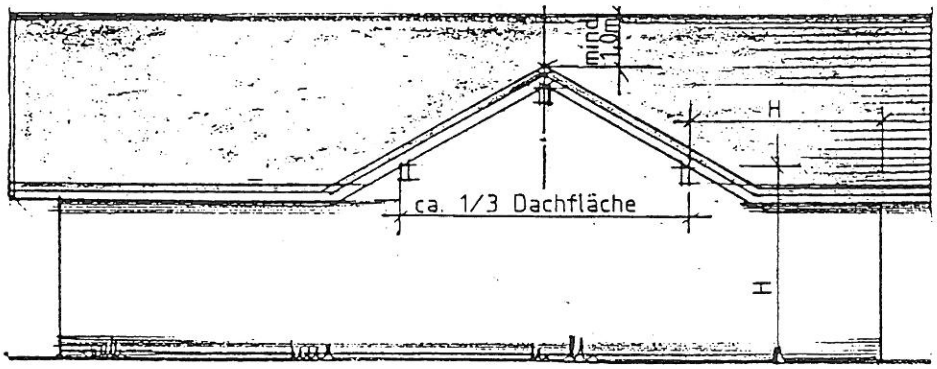
...

Zwerchgiebel

a)

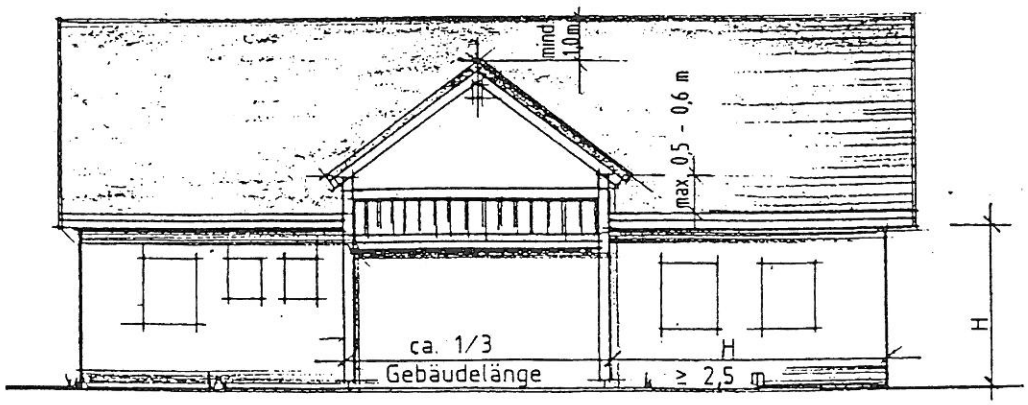


b)

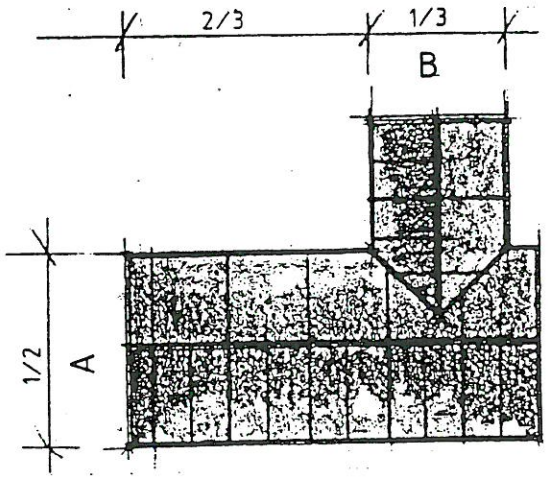


Standgiebel

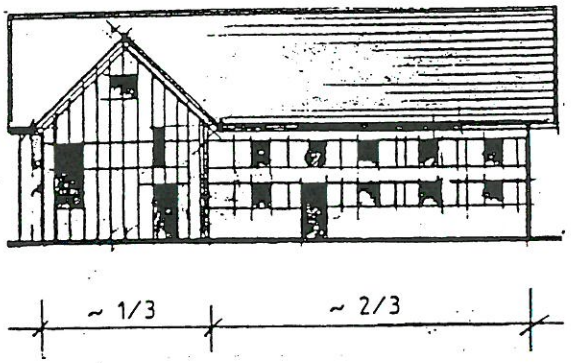
c)

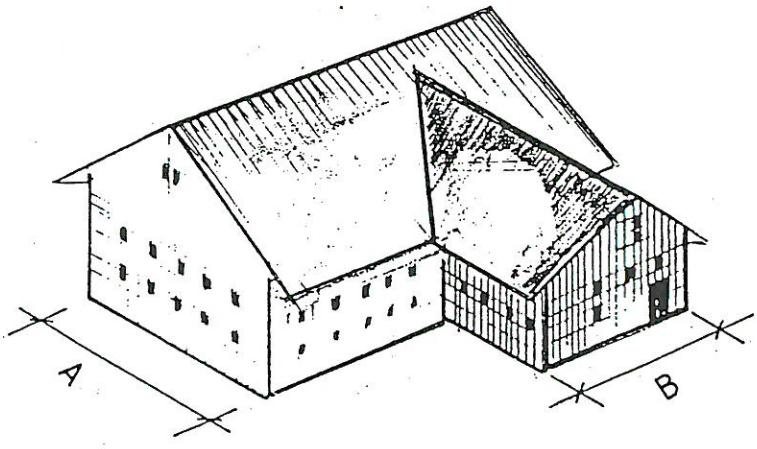


Wiederkehr



A > B





A > B

8. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen im MD-Gebiet sind in Verbindung mit Gebäudebestand bzw. Mischnutzung möglich.

9. Hinweise bei der Gestaltung der Gebäude

9.1 Bei der Außengestaltung sollen möglichst nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich verwendet werden. Als Ausnahme sind Gebäude in üblicher Holzbauweise mit senkrechter Holzschalung und ohne Vorhölzer auszuführen. Sonstige Bauelemente, wie Türen, Läden, Giebel- und Kniestöcke und Balkonverkleidungen sollen aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung bzw. mit ortsüblich deckendem Farbanstrich ausgeführt werden. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind zu vermeiden.

9.2 Die Verwendung von Glasbausteinen oder Profilgläsern sollte unterbleiben.

9.3 Giebelfenster sind von der Unterkante der Sparren mindestens 30 cm abzusetzen.

§ 8
Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Holzzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zäune müssen vor dem Pfosten durchlaufen. Einfriedungsmauern, insbesondere Betonmauern sind unzulässig.

§ 9
Aufschüttungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke so anschließen, daß keine Stützmauern und keine künstliche Böschung erforderlich wird.

3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen 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.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen.

...

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder standortgerechte Arten verwendet werden. Hierzu zählen nicht sämtliche Nadelgehölze.

3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit zu schützen.

4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

§ 12
Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

§ 13
Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionsschutz/Umweltschutz

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

2.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei Ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

2.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

2.3 Soweit Abfälle auf den anschlußpflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

2.4 Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wurde, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlußpflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hierfür ist in der Planzeichnung des Baueingabeplanes ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

...

3. Oberflächenwasser, Grundwasser

3.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, soweit dies aufgrund der Bodengüte möglich ist.

3.2 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig in das Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser über einen Verteilerschacht und Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

3.3 Die Einrichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) z. B. für WC-Spülung ist zulässig, wobei das der Kanalisation zugeführte Wasser gesondert zu zählen und mit der Gemeinde abzurechnen ist. Die RWNA für eine WC-Spülung ist seperat zu beantragen. Die sicherheitstechnischen Hinweise, siehe Begründung Ziffer 8.5, sind zu beachten.

3.4 Soweit eine Nutzung oberflächennahes Grundwasser zum Zwecke der Wärmegewinnung über 50 kJ/s vorgesehen ist, muß hierzu vom Bauwerber Einverständnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten hergestellt werden.

4. Versorgungsleitungen

4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc., nur als Erdkabel erlaubt.

Dem Bauherrn wird empfohlen, für die Verlegung der Erdkabel der Deutschen Telekom auf eigene Kosten ein Leerrohr DN 50 zwischen Gebäude und Straße bzw. Verkehrsfläche zu verlegen.

4.2 Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig treten die bisher gültigen Fassungen des Bebauungsplanes außer Kraft.

Halblech, den 08. Juni 1998

BAYERN · GEMEINDE HALBLECH

Singer, erster Bürgermeister