Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.07.1984 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.08.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.1991 bis 06.06.1991. öffentlich ausgelegt.

Halblech, den 04. Nov. 1991

1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde Halblech hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24.09.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.09.1991 als Satzung beschlossen.

Halblech, den 04. Nov. 1991

1. Bürgermeister

c) Der Bebauungsplan wurde am 08. 11. 91 dem Landratsamt Ostallgau gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgau vom 28. 01. 92 Nr. 50-610-7/2 nicht geltend gemacht.

Marktoberdorf, den 28. 01. 92
I. A.

Klaus, Regierungsrat

d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 03. FEB. 1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Halblech zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Halblech, den 03. Feb. 1992

1. Bürgermeister

GEMEINDE · BAYERN · HALBLECH

Gemeinde Halblech

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan für das Gebiet „Halblech - Hüttenwerkswiese", 1. Änderung und Ergänzung

M 1 : 1000

LANDRATSAMT OSTALLGÄU

KREISPLANUNGSSTELLE, i. A.

gez. 10.03.1988
geä. 20.08.1990 fl
geä. 26.03.1991 r
geä. 24.09.1991 r

Zeichenerklarung nach Planzeichenverordnung

Für die Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

ID — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden darf

0,2 — Grundflachenzahl (GRZ)

(0,35) — Geschoßflachenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baugrenzen

○ — offene Bauweise

E — nur Einzelhauser zulassig

ED — nur Einzel- und Doppelhauser zulassig

Baugrenzen

Firstrichtung

4. Flachen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflache

öffentliche Verwaltung

6. Verkehrsflachen

Straßenverkehrsflachen

F — Fußweg

Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck mit Maßangabe

9. Grünflachen

Grünflachen

öffentliche Grünflachen zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes

private Grünflachen

Flachen ohne Einfriedung

Baume zu erhalten

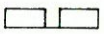
Baume zu pflanzen

Gehölze zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

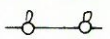


Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hüttenwerkswiese"

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

bestehende Wohngebaude

bestehende Wirtschaftsgebaude



vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

$\frac{1040}{55}$ Flurnummern

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm, gemäß § 12 der Satzung.

Richtfunk-Trasse (Ritu-der DBPT)

Mühlengewässer

GEMEINDE HALBLECH
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Halblech erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet "Halblech-Hüttenwerkswiese" als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 24.09.1991.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO.
   Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 6 BauNVO sind nicht zulässig. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß alle neu geplanten Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Als Ausnahme können auch drei Wohnungen zulässig sein, wenn nachweislich auf Dauer sichergestellt ist, daß davon eine Wohnung vom Eigentümer und die beiden anderen ausschließlich als Ferienwohnungen für laufend wechselnde Belegung durch Feriengäste genutzt werden.

2. Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO.
   Bezüglich der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gelten dieselben Bestimmungen wie im Allgemeinen Wohngebiet.

3. Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB) für ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

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

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

2. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

§ 5
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt sollen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.

4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

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

6. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

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

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe zu erfolgen (wie bereits vorhandene Bebauung).

4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I D bis zu einer Höhe von 1,40 m zugelassen.
   Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,30 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

   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.

5. Der Dachüberstand muß bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite zwischen 0,80 m bis 1,50 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,60 m bis 1,00 m betragen.

6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Straße liegen.

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.

8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.

9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden.

11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.

12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte Anbauten sind davon nicht berührt.

§ 7
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Senkrechte oder waagrechte Holzzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niederer als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.
Die in der Planzeichnung festgesetzten offenen Bereiche zwischen Straße und Gebäude dürfen nicht durch Zäune, Mauern, Hecken oder dergleichen eingefriedet werden.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.

3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

§ 8
Aufschüttungen und Abgrabungen

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 ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

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

§ 9
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.

§ 10

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen (bei reinen Wohngrundstücken auf höchstens 20 m²). Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

3. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bäume sind aus folgenden Arten auszuwählen:

   Linde (Tilia cordata oder platyphyllos)
   Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   Birke (Betula verrucosa)
   Hainbuche (Carpinus betulus)
   Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
   Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
   Wilde Kirsche (Prunus avium)
   Traubenkirsche (Prunus padus)
   Bergkiefer (Pinus montana)
   Lärche (Larix europaea)
   Fichte (Picea abies).

4. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf höchstens 10 % betragen. Nadelgehölze sind nur in den rückliegenden Gartenbereichen oder Ortsrandpflanzungen zulässig.

5. Je Grundstück ist entsprechend der Planzeichnung ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Laubbaum, Mindestumfang 0,20 m).

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

7. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der Maßstab soll mindestens 1 : 200 betragen.

8. Die Gemeinde wünscht, daß zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden. Deshalb ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Platz nachzuweisen.

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

§ 11
Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
   Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2 cm betragen. Bei gewerblich genutzten Grundstücken kann dieser Anteil höher sein. Die Bodenversiegelung ist jedoch auch hier auf das unumgängliche Maß zu reduzieren.

2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das Notwendige zu beschränken. Bei gewerblichen Betriebszufahrten ist die Breite der Versiegelung auf höchstens 6,50 m begrenzt. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).

3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist möglichst weitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung, ins Grundwasser einzuleiten.

4. Dränagewasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 12
Immissionsschutz

1. Bei Wohnungen, die bis zu einer Entfernung von 50 m von der Mitte der Bundesstraße B 17 und bei Wohnungen, die bis zu einer Entfernung von 20 m in der Mitte der Kreisstraße OAL 8 errichtet werden, sind die Ruheräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes zu legen.

2. Bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden gilt entsprechendes.

§ 13
Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a oder die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

§ 14
Richtfunk-Trasse der Deutschen Bundespost Telekom
(Rifu-Trasse der DBP-T)

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet von mehr als 12 m Höhe ist das zuständige Fernmeldeamt Kempten, Postfach 10 02, 8960 Kempten, Dienststelle-Planungsstelle F, zu beteiligen.

§ 15
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Gleichzeitig tritt für die Flächen der 1. Änderung und Ergänzung der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hüttenwerkswiese", genehmigt vom Landratsamt Ostallgäu, Dienststelle Füssen mit Entschließung vom 25.04.1974, Nr. Füs-404/Hi-610 außer Kraft. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes genehmigt worden sind, oder den zum Zeitpunkt Ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften bzw. dem oben genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprochen haben, werden von dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Änderung der Vorhaben nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist jedoch der letztere zu beachten.

Halblech, 03. Feb. 1992
GEMEINDE HALBLECH

Singer, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid
vom 20. 01. 92
Landratsamt Ostallgäu
i.A.
Petrick
Regierungsamtmann