



Markt Waal Landkreis Ostallgäu

Der Markt Waal, Landkreis Ostallgäu erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden **Bebauungsplan für das Gebiet „Waal – Käsmühle“** als

Satzung

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch Geschoszzahlen, durch Grund- und Geschossflächenzahlen.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoszzahlen, Grund- und Geschossflächen gelten als Obergrenzen.
- (3) Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3

Dächer/Dachaufbauten

- (1) Bei den Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- (2) Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, sofern sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein; mindestens jedoch 35 Grad.
- (3) Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender, straßenseitiger Trauflinie einheitlich zu gestalten. Der First muss ohne Höhensprung und ohne Knick durchlaufen.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur als stehende Gauben nur bei Dachneigungen über 42 Grad zulässig und dürfen eine max. Frontgröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Frontgrößen zulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf max. bis zu 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Abstand zu den Gebäudeecken muss mind. 2,5 m und zum First mind. 1,0 m einhalten. Dachaufbauten sind nur in der 1. Dachebene (nicht im Spitzboden) zulässig. Im übrigen gelten die Rahmenbedingungen zur Gestaltung von Dachaufbauten (siehe Anlage).

§ 4 Haustypen und Höhenlage der Gebäude

(1) Es gelten folgende Festsetzungen:

- Freistehendes Einzelhaus
- Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
- Dachneigung 35° - 46°
- Wandhöhe max. 3,80 m
bezogen auf OKFFB Erdgeschoss bis OK Fußpfette,
wobei die Fußpfette max. Außenkante Wand liegen darf !
- Max. Gebäudebreite 10,50 m

(2) Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK Straßenmitte, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

(1) Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

(2) Fensteröffnungen, die größer als 1 qm sind, müssen durch Sprossen gegliedert werden.

(3) Zusammenzubauende Gebäude sind bezüglich Höhe, Dachneigung verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(4) Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

(5) Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine.

(6) Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

(7) Die Gebäude sind mind. 20 % länger als breit auszuführen.

§ 6 Schallschutzmaßnahmen

(1) Zum Schutz vor Geräuschen des Wehres/Wasserfalls sind die Fenster und Fenstertüren von Ruheräumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer)

- beim Wohnhaus 1 nur in der nordwestlichen Haus- und Dachseite,
 - beim Wohnhaus 2 nur in der südwest- und nordwestlichen Haus- und Dachseite
 - und beim Wohnhaus 3 nur in der nordwest- und nordöstlichen Haus- und Dachseite
- zulässig. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, so sind die Ruheräume mit Schallschutzfenstern der Schutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und der Zusatzeinrichtungen“ auszustatten. Diese Ruheräume sind außerdem mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R_w \geq 35$ dB auszustatten, es sei denn, die Belüftung ist über ein Fenster in der abgewandten Seite möglich.

- (2) Für die übrigen Aufenthaltsräume des Wohnhauses 1 sind ebenfalls Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Für dieses Wohnhaus gelten die Schallschutzanforderungen nur für bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Modernisierungen.

§ 7 Hochwasserschutz

- (1) An der Singold sind Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich, insbesondere ist die vorhandene Ufermauer zu erhöhen, so dass die Dammkrone mindestens 50 cm über dem Wasserspiegel liegt, der sich bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ 100) einstellt.
- (2) Es ist sicherzustellen, dass der Überlaufbach nie mit Wassermassen beaufschlagt wird, die das Baugebiet gefährden könnten. Ist dies nicht möglich, wird am Überlaufbach ein Freibord erforderlich, der 50 cm über dem Wasserspiegel bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ 100) liegt.

§ 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- (3) Der Stauraum zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an Straßen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel mit einheitlich durchlaufender Höhe von max. 1,0 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe, die mit einheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten, zulässig.
- (2) Mauern und Sockel sind unzulässig, da ein dörfliches Erscheinungsbild erreicht werden soll.
- (3) Die Vorgärten dürfen eingefriedet werden. Garagenzufahrten dürfen erst in einem Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet werden. In den Bereichen der Vorgärten und Garagenzufahrten ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.
- (4) Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.

§ 10 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Hausanschlusskästen sowie sonstige Schaltschränke sind im Bereich der Zäune in gestalterischer Einheit mit der Einfriedung aufzustellen.

§ 11 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen, wie z. B. Gartenlauben und Holzlegen sind nur in Holzbauweise zulässig. Eine Ausnahme davon bilden Kleingewächshäuser.
- (2) Die oben genannten Gebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Abstandsflächen zur Singold und zum Überlaufbach.

§ 12 Baugrenzen und Abstandsflächen

Mit Ausnahme der zur Straße gewandten Seite dürfen Wintergärten die Baugrenzen um 2,5 m überschreiten. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt unberührt.

§ 13 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

- (1) In den festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege. Stellplätze entlang der Straßen dürfen nicht asphaltiert werden.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze und fremdländische bzw. nicht bodenständige Nadelhölzer ausgeschlossen.
- (3) Zur Anlage der öffentlichen Grünfläche dürfen Veränderungen des natürlichen Geländes nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

§ 14 Private Grundstücksflächen

- (1) Die bestehenden Bäume auf den Grundstücken sind zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen dürfen befestigte Flächen (z. B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszugänge dürfen auch mit Platten bzw. Pflastermaterial ohne Grasfuge belegt werden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10% der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- (2) Je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher aus den vorgeschlagenen Artenlisten zu pflanzen.
- (3) Geschnittene Hecken sowie Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig, wenn sie an öffentliche Grünflächen, Wege und Straßen sowie an die Vorgartenzonen grenzen.
- (4) Gartenteiche dürfen keine Anbindung an die Fließgewässer (Singold und Überlaufbach) haben. Zum Schutz des Grundwassers sollte auf die Anlegung von Gartenteichen o.ä. generell verzichtet werden.

§ 15 Uferstreifen und nordwestliche Grünfläche am Zusammenfluss von Singold und Überlaufbach

- (1) Es handelt sich um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, die besonders schützenswert sind.
- (2) Diese Flächen sind vom Eigentümer zu unterhalten und zu pflegen. Eine Gartennutzung ist ausgeschlossen. Die Errichtung von Gebäuden und anderen Nebenanlagen (z.B. Holzlegern) innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (3) Veränderungen sind nur mit Genehmigung der Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt) zulässig.

§ 16 Zu pflanzende Bäume

- (1) Hochstamm oder Solitär - Stammumfang 18 - 20 cm. Folgende Arten können verwendet werden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Eiche
Fagus sylvatica	Buche

Hochstamm oder Solitär 14 - 16 cm. Folgende Arten können verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Sträucher für den Uferbereich. Folgende Arten können verwendet werden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Hängebirke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sambucus nigra	Hollunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix spec.	Verschiedene Weidenarten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsanforderungen des BDE entsprechen. Die Höhe des Bodenauftrages muss für die Baumpflanzungen mindestens 80 cm und für Strauchpflanzungen mindestens 40 cm betragen.

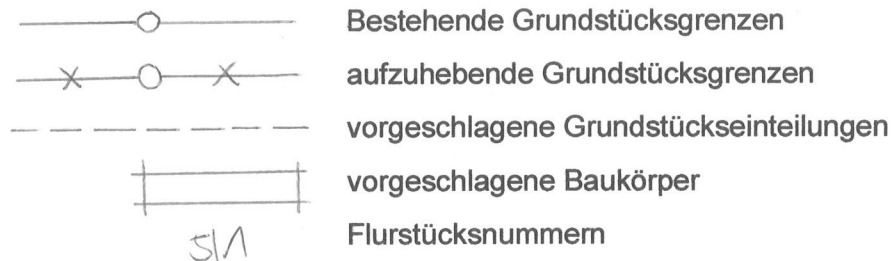
§ 17 Pflanzhinweise

- (1) Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch die selben Arten, mit den selben Qualitäts- und Größenanforderungen, zu ersetzen. Die im Plan dargestellten, bestehenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen.
- (2) Bei Zuwiderhandlungen kann die Untere Naturschutzbehörde die Ersatzpflanzung auf Kosten des Grundstückseigentümers durchführen lassen.
- (3) Ausgenommen davon ist die bestehende Pappelbaumpflanzung.

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird durch seine Bekanntmachung rechtverbindlich.

HINWEISE



Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über einen zentralen Niederschlagswasserkanal dem Vorfluter zugeführt.
4. Hochwassergefährdung durch die Singold und den Überlaufbach können nicht ausgeschlossen werden.
5. Die Bauherren haben eigenverantwortlich Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen von Grundwasser in die Gebäude zu verhindern. Es wird deshalb bei Bedarf empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und sonstige tieferliegende Bauteile wasserdicht auszubilden.

Grünordnung:

1. Die Bodendecke in öffentlichen Grünflächen sollte so hergestellt werden, dass magere Standortverhältnisse die Entwicklung einer Magerrasengesellschaft ermöglichen. Diese Flächen sollten nur einmal jährlich gemäht werden.
2. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
3. Die Einfriedungen (Zäune) sollten einen Durchlass für Kleintiere (z. B. Igel) gewähren.
4. Die Verschmutzung der Grünanlagen und Grünstreifen usw. durch Hundekot ist vom Hundebesitzer sofort zu beseitigen.

Landwirtschaft:

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen etc. sind unvermeidlich und von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche gemäß der Düngeverordnung nicht behindert werden.

Markt Waal, den

19. 07. 01



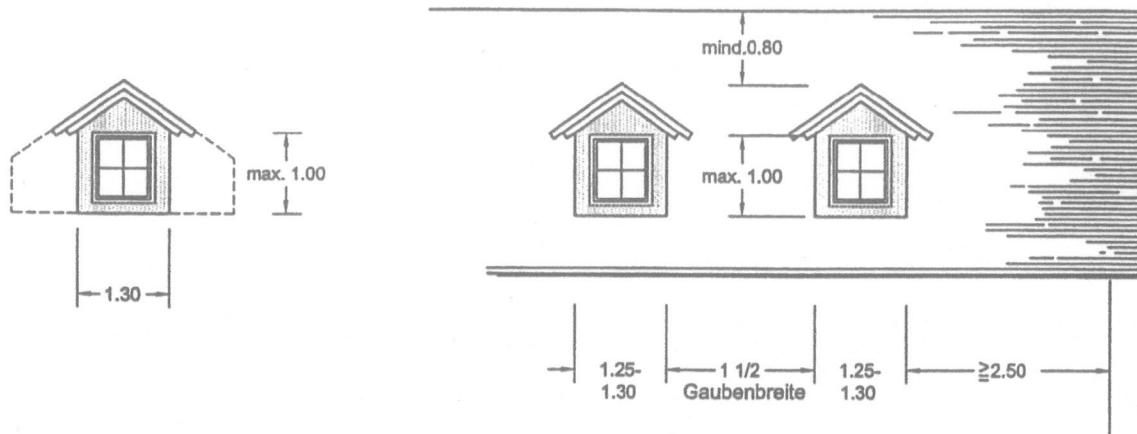
Demmler
1. Bürgermeister



Anlage:

Rahmenbedingungen zur Gestaltung der Dachaufbauten

Stehende Gaube (Satteldachgaube)



Standgiebel / Quergiebel

(nur bei ID Bebauung)

