

Bebauungsplan Buchenberg

„Ahegg-Ortsmitte“

Satzung

Der Markt Buchenberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzes - BauGB- in der geltenden Fassung, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO- in der geltenden Fassung des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung folgende

BEBAUUNGSPLANSATZUNG:

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der von Architekt Gerhard Gelitzki, Kempten, gefertigten Planzeichnung in der zuletzt geänderten Fassung vom 24.09.1991, und dem nachfolgenden Textteil.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bek. vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132 festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Als Höchstgrenze wird festgesetzt bei I + D

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,60

Als Höchstgrenze wird festgesetzt bei II + D

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,80

- 2) Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse: siehe Bebauungsplanzeichnung

§ 4

Bauweise

- 1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2) Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 5

Flächen für Stellplätze und Garagen

- 1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn das geplante Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Kellergaragen sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie in freistehenden Untergeschossen von Gebäuden in Hanglagen zugelassen werden, wenn dies ohne Geländeformverformung möglich ist.
- 3) Pro Wohneinheit sind 2 (Garagen-) Stellplätze vorzusehen, wobei die Garagenvorstellfläche nicht als Stellplatz zählt.

- 4) Die Versiegelung des Untergrundes durch undurchlässige Beläge ist so gering wie möglich zu halten. Kraftfahrzeugstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. Örtliche Bauvorschriften

§ 6

Dachform, Dachneigung

- 1) Die Gebäude sind mit Satteldächern mit der eingetragenen Firstrichtung zu errichten. Im westlichen Baubereich sind die Hauptgebäude mit Firstrichtung Ost-West, die Garagen mit Firstrichtung Nord-Süd zu erstellen.
- 2) Zulässige Dachneigung 23° bis 28°.
- 3) Bei Doppelhaushälften sind gleiche Dachneigungen herzustellen.
- 4) Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Dachpfannen zu erfolgen.

§ 7

Dachaufbauten

- 1) Ausnahmsweise kann je Dachhälfte eine Gaube zugelassen werden, wenn diese
 - a) in einer ansprechenden Form und größtmäßig in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachneigung und zum Gesamtkörper geplant und ausgeführt wird,
 - b) eine Mindestdachneigung von 26° besteht und
 - c) die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Garagen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung wie der Hauptbau erhalten, soweit sie nicht vom Gelände überdeckt werden.

3) Es werden folgende Dachüberstände zugelassen:

Am Ortgang 50 – 100 cm

An der Traufe 70 – 120 cm

Ausnahmen sind zulässig, wenn das geplante Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 8

Gebäudehöhen

Als Gebäudehöhe wird verbindlich festgesetzt:

Bei I + D

3,95 m, jeweils gemessen von OK Rohboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Bei II_U

6,00 m, jeweils gemessen von OK Rohboden Untergeschoß bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

§ 9

Fassadengestaltung und Fenster

1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Unruhige Putzarten und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig.

2) Senkrechte Holzverkleidungen oder Holzschindeln sind zulässig.

3) Doppelhäuser müssen die gleiche Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

4) Fenster über 1,0 m² Rohbaumaß sind durch Sprossen zu unterteilen.
Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.

§ 10

Geländegestaltung

- 1) Die Anlage der Gärten hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht und An- und Abböschungen in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen dürfen an der ungünstigsten Stelle maximal 0,80 m betragen. Ausnahmsweise können bei ungünstigstem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zugelassen werden. Die Stützmauern sind als Trockenmauern in Naturstein oder Palisaden aus Holz aufzuführen.
- 2) Das Gelände sowie die Bepflanzung entlang der Rottach sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu erhalten.

§ 11

Einfriedungen

- 1) Zur Erschließungsstraße hin sind keine Einfriedungen zulässig.
- 2) Soweit an anderen Stellen Einfriedungen zulässig sind, dürfen nur Holzzäune als Lattenzäune (Hanichelzäune) oder mit zwei waagrechten Brettern, einschließlich ihrer Eingangstüre, errichtet werden, deren Höhe 0,80 m nicht überschreitet. Betonsockel sind nicht zugelassen. Fundamente müssen mit dem Gelände bündig abschließen.
- 3) Soweit Einfriedungen zulässig sind, können diese auch aus einheimischen Hecken, außer Fichtenhecken, bis zu einer Höhe von 0,90 m hergestellt werden.
- 4) Von den Festsetzungen der Absätze 1, 2 und 3 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

§ 12

Fernsprech-, Stromleitungen

- 1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
- 2) Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 13

Entsorgungseinrichtungen

- 1) Für die Entsorgung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers gelten die Satzungen des Marktes Buchenberg.
- 2) Auf jedem Baugrundstück sind Vorrichtungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu schaffen. Nur der Überlauf hieraus darf der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden. Eine gesonderte Genehmigung für die Benutzung dieses Wassers als Brauchwasser für Toilettenspülungen o. ä. einzusetzen, sind entsprechende Meßeinrichtungen vorzusehen, um die Abrechnung der Kanalgebühren zu ermöglichen.
- 3) Auf jedem Baugrundstück sind Vorrichtungen zur Kompostierung der anfallenden Küchen- und Gartenabfälle zu schaffen.

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Buchenberg, 8. Oktober 1991

Markt Buchenberg

Ernst Windmüller

Erster Bürgermeister