Erweiterung des Bebauungsplanes

„IM ESCHLE II"

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

In Ergänzung zu den Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt

1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Maß der baulichen Nutzung:

Es gelten die im Planeinschrieb festgesetzten Werte.

1.2. Art der baulichen Nutzung:

Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tank- stellen werden gemäß § 1 Ziff. 9 BauNVO nicht zugelassen.

1.3. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind teilweise frei wählbar und zwingend vorgegeben.

1.4. Zahl der Vollgeschoße (§18 BauNVO in Verbindung mit Art. 2, Abs. 4 BayBO).

Es sind maximal 2 Vollgeschoße nach Art. 2, Abs. 4 BayBO zulässig.

Dabei verstehen sich:
I+D: Als Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf.
I+U: Als Erdgeschoß und ausgebautes Untergeschoß, wobei das Unterschoß ein Vollgeschoß sein darf.

Ein Dachgeschoßausbau ist möglich, sofern kein Vollgeschoß erreicht wird. (Zulässiges Kniestockmaß siehe unter Punkt 2.2.)

1.5. Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Grundstück dürfen die Gesamtgrundflächen von Garagen und Nebegebäuden 80 m2 nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (In Farbe und Putzstruktur) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind (sofern sie nicht im Wohnhaus integriert sind) mit flachgeneigtem Satteldach (22°-27°) auszuführen. Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Gemeinsame Grenz-Einzelgaragen (soweit zulässig) sind gestalterisch einheitlich (gleiche Dachneigung und Eindeckung und durchlaufende Traufe) auszuführen. Aneinandergebaute Doppelgaragen an gemeinsamen Grenzen sind um mind. 0,50m versetzt zu errichten. Selbständige Garagen u. Nebengebäude sollen in Ihrer Gebäudeform dem Hauptgebäude entsprechen,Kniestöcke sind dabei jedoch nicht zugelassen. Vor Garagen ist ein mind. 5m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Eine Versiegelung der Garagenvorplätze und Zufahrten ist nicht zulässig. Es sind Naturstein- oder Betonpflaster zu verwenden.

1.6. Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Soweit die Anforderungen nach Art 7 (4) BayBO eingehalten werden und die Planfestsetzungen dies zulassen, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden möglich. Aus gestalterischen Gründen ist auch an

der Grenzwand ein Dachüberstand vorzusehen. der die Zustimmung des angrenzenden Nachbarn erfordert (lt. BGB).

1.7. Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgtr 650 m2.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 11 BayBO)

2.1. Gebäudeform:

Wohngebäude müssen als Grundform ein Rechteck aufweisen, wobei die Traufseite mind. 20% länger sein muß als die Giebelseite.

2.2. Dachform, Kniestock, Dachüberstände (Hauptgebäude):

Die Hauptgebäude sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Die Dachneigung beträgt 22° bis 27°. Die Dacheindeckung hat mit rötlichen Ton- oder Betondachpfannen zu erfolgen. Für den Haustyp I+D wird die max. Kniestockhöhe auf 1,60 m, für den Haustyp I+U auf max. 0,40m talseitig und auf max. 1,0 m bergseitig festgelegt. Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis OK Pfette. Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind auf 2 Stück je Dachseite und auf max. 0,8 m2 Größe je Stück begrenzt. Es sind Dachüberstände von mind. 60 cm allseitig vorzusehen. Kastengesimse sind nicht zulässig.

2.3. Höhenlage:

Die Gebäude sind so in das Gelände zu stellen, daß beim Haustyp I+D talseitige Kellersockelhöhen von mehr als 80cm bzw. terrassenartige Erdanschüttungen vermieden werden. Beim Haustyp I+U sind nur 30cm Sockelhöhe talseitig zugelassen. Die Sockelhöhen sind abhängig vom mittleren natürlichen Glände. Vor Baubeginn ist ein Schnurgerüst zu erstellen das von der Gemeinde abgenommen wird. Dabei wird die Höhenlage festgelegt.

2.4. Sonnenkollektoren:

Das Anbringen von Sonnenkollektoren auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Bei Anbringung auf Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden soll eine Dachfläche vollständig ausgefüllt werden. Anstelle der Dacheindeckung nach Ziff. 2.2. sind auch sogenannte Energiedächer zulässig, sie müssen in kupferfarbigem Farbton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

2.5. Gebäude- und Fassadengestaltung

Die Verwendung von Zyklopenmauerwerk, sowie von Kunststoffplatten, zementgebundener Platten und Metallplatten an Fassaden, Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig. Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu gestalten. Auffallend grelle Anstriche sind nicht zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel von Putz ist zulässig.

2.6. Erschließung:

2.6.1. Wasserversorgung:
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2.6.2. Abwasserentsorgung:
Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist in 3-Kammer-Ausfaulgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind über Sickerschächte in den Untergrund einzuleiten. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über Sickerschächte zu versickern.

2.7. Lagern, Abstellen, etc.:

Das Aufstellen von Wellblechgaragen, Wohnwagen, Booten und oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

2.8. Einfriedungen:

Straßenseitig sind nur vor Pfosten durchlaufende Holzzäune (Hanichelzaun, Jägerzäune etc.) mit einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Zwischenzäune sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Heckenhinterpflanzungen dürfen den Zaun um max. 20 cm überragen. Durchgängige Zaunsockel sind unzulässig. Ausnahmsweise können Beton-Leistensteine unter Zäunen zugelassen werden, wenn sie 5 cm Höhe über Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante nicht übersteigen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Rohrmatten, Kunststoffplatten, sowie von Ornamentsteinen o. ä. nicht zulässig.

2.9. Bodenversiegelung:

Eine Bodenversiegelung des unbebauten Grundstücksteils ist zu vermeiden. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze sind einzugrünen (BayBO Art 58. Abs. 8).Teer- oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken (Stauraum, Stellplatz, Hoffläche etc.) sind untersagt.

2.10. Gartenflächen, Pflanzgebot:

Die nicht überbauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m2 Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer standorttypischer Laubbaum und je 50 m2 Grünfläche 1 einheimischer Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze wie Thujen, Zypressen, Wacholder, Fichten, Tannen und Zedern aller Art, insbesondere alle blau und gelbnadeligen Zuchtformen, sowie Säulenformen von Wacholder dürfen nicht verwendet werden. Ebenfalls nicht verwendet werden dürfen Trauer- und Hängeformen (z.B. Birken, Weiden und Buchen), sowie rotlaubige Zuchtformen (z.B. Blutbuchen). Freiwachsende Wildgehölzhecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben. Die Anpflanzungen von Obstbäumen und Beerensträuchern 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.

Die Ortsrandeingrünung nach Süden hin hat durch lockere Baum- u. Strauchanpflanzungen oder Obstbaumgruppierungen zu erfolgen. Die erforderlichen Pflanzungen, deren Pflege und wenn erforderlich deren Ersatz hat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen.

2.11. Sichtdreiecke:

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,90 m Höhe freizuhalten. Einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2m Höhe sind zulässig.

2.12. Geländegestaltung, Stützmauern:

Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu berücksichtigen. Notwendige Abböschungen sind mit einem Böschungswinkel von max. 30° auszubilden. Sichtbare Stützmauern sind unzulässig.

3. Hinweise:

3.1. An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Lärm- und Geruchsemmissionen sind zu tolerieren.

3.2. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,71 kN/m2 waagrechter Grundfläche anzusetzten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom . . 16. 11. 95 . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am . . . . 20. 11. 95 . . . ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . 15. 11.95 . . . . hat in der Zeit vom . 30. 11. 95 . . . . bis . 05. 01. 96 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . 07.03.96. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom .01.04. 96 . bis. . .15.04..96 .öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Burggen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom . 25. 04. 96. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom . . 07.03.96 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.96 wurde mit Schreiben der Gemeinde Burggen vom 28.05.96 dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Genehmigung vorgelegt.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 31.05.96, AZ 610-2/19 Sg. 40 S Me/Wo gem. § 11 BauGB genehmigt.
Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 31.05.96 ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB verwiesen und mitgeteilt, wo der Bebaubauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauunsplan in der Fassung vom 07.03.96 in Kraft.

7. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie die Vorschrift über die Beteiligung der Bürger und der Träger Öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens, ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

   Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmen gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Gemeinde Burggen, den....29.04.96.....

Gemeinde Burggen

.....
(Bürgermeister)

Bernbeuren, den 15.11.1995
geändert: 07.03.1996

ALOIS SUITER
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 14a · 86975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 · Telefax (08860) 82 55

.....
(Planfertiger)