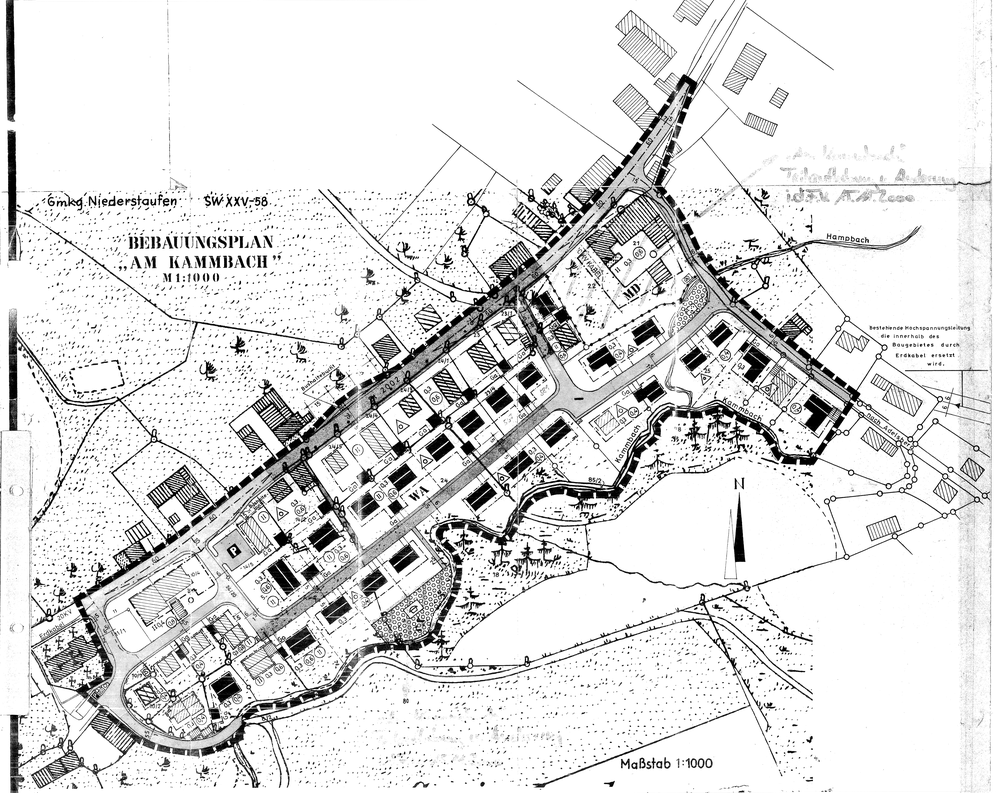


ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA — allgemeines Wohngebiet in Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237);

MD — Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl.I S. 1237)

Straßenverkehrsflächen mit beidseitigen Straßenbegrenzungslinien

P — öffentliche Parkflächen

Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) — offene Bauweise

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) — 1.6.1 Maßangaben

Baugrenzen — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

I — höchstens 1 Vollgeschoß, bei Hanglage mit mehr als 15% Neigung talseitig zwei Vollgeschosse, zwingend Satteldach mit Firstrichtung und Dachneigung von 24 - 28°. Dachaufbauten sind unzulässig. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden bleibt unberührt

II — zwingend 2 Vollgeschosse, Satteldach mit Firstrichtung und einer Dachneigung von 24 - 28°. Dachaufbauten sind unzulässig. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden bleibt unberührt

Ga — eingeschossige Garagen mit Floch- oder Pultdächern. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei beiderseitigen Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

II — höchstens 2 Vollgeschosse, zwingend Satteldach mit Firstrichtung und einer Dachneigung von 24-28°. Dachaufbauten sind unzulässig. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden bleibt unberührt

0,3 — höchstzulässige Grundflächenzahl

(0,6) — höchstzulässige Geschoßflächenzahl

A — nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 30 m zulässig

BAUMBESTAND — Der am Nordufer des Kammbaches vorhandene Baumbestand ist aus Gründen der Orts- und Landschaftsgestaltung zu erhalten.

EINFRIEDUNGEN — Die Einfriedungen außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Es sind nur Zäune aus senkrechten oder waagrechten natürfarbenen Latten oder Bohlen bezw. freiwachsende landschaftsgebundene Hecken zu verwenden.

BODENMODELLIERUNG — Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Böschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Längs des Kammbaches dürfen keine Profilveränderungen vorgenommen werden.

Sichtdreiecke mit Schenkellängen, wie in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen; innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind sichtbehinderende Gegenstände aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,90 m über den anliegenden Fahrbahnen nicht zulässig

Niederspannungskabel-Verteilschränke

Trafostation

GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN ZUR STAATSSTRASSE — von den an der St 2002 liegenden Grundstücken sind unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße unzulässig. Sie sind wie folgt auszubilden:

a) Mindestbreite 2,50 m, Ausrundungshalbmesser gegen den Fahrbahnrand der Staatsstraße mind. 2,0 m

b) bituminöse Befestigung auf mind. 5 m Länge ab Fahrbahnrand der Staatsstraße

c) Gefälle mit ca. 2% auf mind. 4 m Länge von der Straße wegfallend.

Die Einfahrtstore der Einfriedungen entlang der St 2002 sind auf einen Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Sie müssen nach innen aufschlagen

AUSBILDUNG DER DÄCHER — Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken.

Ga — vorgeschlagene Garagen und Zufahrten

vorhandenes Bachbett

vorgeschlagene Zufahrten für in das Hauptgebäude einbezogene Garagen

Die Gemeinde Sigmarszell erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1974 folgende mit Verfügung des Landratsamtes Lindau vom genehmigte

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

§ 1

Der Gemeinderat Sigmarszell ändert den am 2.7.1970 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kammbach" der Gemarkung Niederstaufen.

§ 2

Für das Gebiet innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die vom Landratsamt Lindau (Sachgebiet 34) ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29. April 1975, die zusammen mit den vorstehenden Festsetzungen und dieser Satzung den Bebauungsplan "Am Kammbach" bildet.

§ 3

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kammbach" mit Satzung vom 2.7.1970 außer Kraft gesetzt.

§ 4

Die Bebauungsplan-Änderung wird mit ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BBauG. rechtsverbindlich.

BEGRÜNDUNG

Um die städtebauliche Entwicklung in den zur Bebauung anstehenden Gebiet "Am Kammbach" zu ordnen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, hat die ehemalige Gemeinde Niederstaufen am 2.7.1970 einen Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan soll gemäß Beschluß des Gemeinderates Sigmarszell vom 15. September 1972 geändert werden. Das allgemeine Wohngebiet wird in östlicher Richtung um ca. 0,5 ha erweitert. Gemäß der Stellungnahme des Straßenbauamts Kempten wird die Einmündung der Adelsberger Straße in die Staatsstraße 2002 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der landwirtschaftliche Betrieb auf den Fl.Nummern 21 und 22 wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Erweiterung wurde erforderlich, um den Eigenbedarf für Bauplätze der ortsansässigen Bevölkerung sicherzustellen.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Sigmarszell ist der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das teils bebaute leicht geneigte Gelände liegt zwischen der Staatsstraße 2002 und dem Kammbach. Es schließt unmittelbar an den Ortskern von Niederstaufen an. Die vorliegende Planung soll die bestehende Bebauung in der Ortsmitte ergänzen und organisch abrunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 5,36 ha (Bruttowohnbaufläche). Es ist vorgesehen, in diesem Gebiet Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Die einzelnen Anteile an der Bruttowohnbaufläche betragen:

Nettowohnbauland =	ca. 4,14 ha	= 77%
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Staatsstraße 2002 und öffentliche Parkflächen =	ca. 1,10 ha	= 20%
öffentliche Grünflächen =	ca. 0,12 ha	= 3%
Bruttowohnbaufläche =	ca. 5,36 ha	= 100%

Das gesamte Baugebiet umfaßt ca. 50 Wohnungen. Davon sind 27 Wohnungen vorhanden, 23 Wohnungen geplant. Bei einer Haushaltsziffer von 3,5 können somit 76 neue Einwohner untergebracht werden, was dem Eigenbedarf der ortsansässigen und benachbarten Bevölkerung entspricht.

Dies ergibt eine Nettowohnungsdichte von ca. 15 Wohnungen/ha und eine Bruttowohnungsdichte " ca. 11 Wohnungen/ha.

Das neue Baugebiet wird durch eine 7,5 m breite Sammelstraße verkehrssicher an die Staatsstraße 2002 und an die vorhandene Gemeindestraße nach Adelberg, die ebenfalls auf eine Breite von 7,5 m auszubauen ist, angeschlossen.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Staatsstraße 2002 im Bereich des Bebauungsplanes um 3,50 m zu erweitern, um eine 7,0 m breite Fahrbahn mit beidseitig 0,25 m breiten Pflasterrinnen und auf der dichter bebauten Straßensüdostseite einen 2,0 m breiten Gehweg zu erhalten. Für den Omnibuslinienverkehr sind auf beiden Straßenseiten Haltebuchten mit einer Breite von 0,0 m und einer Länge von insges. 45 m (15 m Einfahrtskeil + 15 m Haltespur + 15 m Auffahrtskeil) nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung zu errichten.

Die anzulegenden Gehwege entlang der neuen Straßen ergeben in Zusammenhang mit den geplanten Fußwegen sichere Fußgängerverbindungen innerhalb des neuen Baugebietes.

Die Garagengebäude auf den Baugrundstücken längs der Staatsstraße 2002 sind jeweils an der südöstlichen Grenze vorgesehen, damit innerhalb der Grundstücke genügend große Wendeplätze verbleiben und die Kraftfahrzeuge stets in Vorwärtsrichtung auf die Staatsstraße ausfahren können.

Bei der geplanten Bebauung wurde versucht, in Kirchennähe ein bislang fehlendes Gemeindezentrum mit Post, Gemeindehaus und kleineren Verkaufsgeschäften in Verbindung mit der bestehenden Gaststätte Adler zu schaffen. Die notwendigen Parkflächen für den Kraftfahrzeugverkehr wurden vorgesehen.

Die Abwässer müssen bis zum baldmöglichsten Anschluß an eine von der Gemeinde zu errichtende Sammelkanalisation mittels Dreikammer-Ausfaulgruben gem. DIN 4261 geklärt und über einen gemeinsamen gemeindlichen Sammler dem Vorfluter (Kammbach) zugeführt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Vorarlberger Kraftwerke, die Wasserversorgung durch den Anschluß an die gemeindliche Hauptwasserleitung.

Die voraussichtlichen überschlägigen Erschließungskosten ermitteln sich wie folgt:

Für Straßen- und Parkplatzherstellung ohne Erweiterung der St 2002	ca. 250 000,— DM
für Abwasserkanalisation	ca. 100 000,— "
für Wasserversorgungsanlagen	ca. 30 000,— "
für den Kinderspielplatz	ca. 10 000,— "
insgesamt	ca. 390 000,— DM

Mit der Ermittlung der genauen Erschließungskosten und Fertigung der erforderlichen Ausführungspläne ist ein Fachingenieur zu beauftragen.

Sigmarszell, den 5. August 1975

Bürgermeister

a) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 6 BBauG von ...Juli 1975... bis ...26.8.1975... öffentlich ausgelegt.

Sigmarszell, den 28. Juli 1975

Bürgermeister

b) Die Gemeinde Sigmarszell hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ...29.Juli 1975... diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Sigmarszell, den 29. Juli 1975

Bürgermeister

c) Das Landratsamt Lindau hat die Bebauungsplanänderung mit Verfügung vom ...22.9.1975... Nr. ...610/75... gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 GVBl. S. 610) genehmigt.

Lindau, den 22.9.1975

d) Die Genehmigte Be... vom 22.Sept.1... ortsüblich durch ... gem. § 12 Satz 1 ... sind.

Die Genehmigung und die Auflegung sind am 26.Sept.1975 ortsüblich durch Anschlag am Rathaus bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Sigmarszell, den 26. August 1975

Bürgermeister

Bebauungsplan für das Gebiet "Am Kammbach" der Gemeinde Sigmarszell

M 1 : 1 000 gez. am 29. April 1975
ergänzt am 22. September 1975 — ergänzt am 26. Nov. 1976
ergänzt am 23. Oktober 1975 — ergänzt am 3. Dez. 1981

Landratsamt Lindau (Bodensee) – Sachgebiet 34 — erg. 23.3.1982
erg. 22.12.1982

(Meidel)