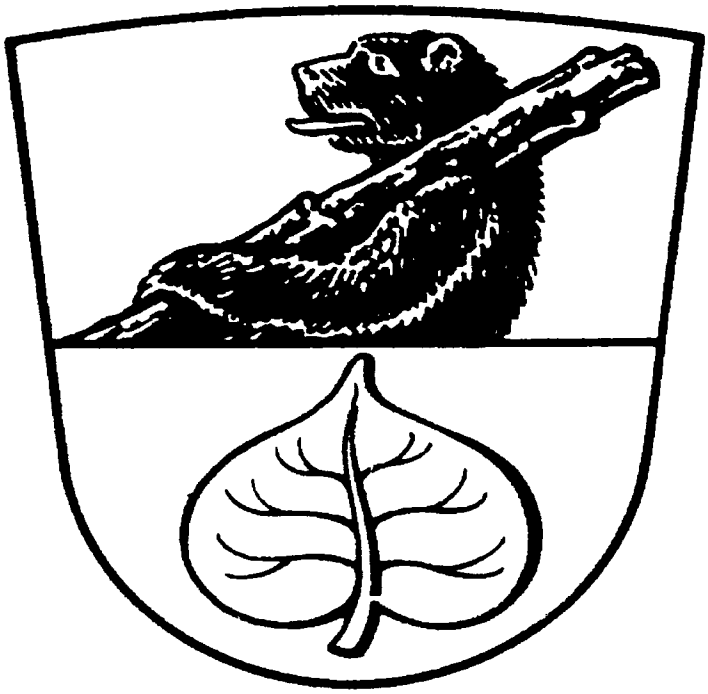
Gemeinde Sigmarszell



"Am Kammbach"
Teilaufhebung und Änderung

BEBAUUNGSPLAN „AM KAMMBACH“, SIGMARSZELL TEILAUFHEBUNG UND ÄNDERUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 04.08.1997 (GV Bl. S 434)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise gem. § 4 Abs.3 Nr. 1 – 3 BauNVO können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO:
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Zulässig gem. § 5 Abs. 2 BauNVO sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und

landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO: Vergnügungsstätten

Für beide Nutzungsarten gilt:
Bei zur Zeit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung (Aufstellungsbeschluß) bestehenden Gebäuden können Erweiterungen und bauliche Änderungen dieser Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dadurch Nutzungskonflikte zu benachbarten Grundstücken nicht entstehen (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Geregelt durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Die max. Traufhöhe (TH) in m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf für die Hauptbaukörper im Baufeld der Nutzungsschablone – MD / zwingend III VG – 6,50 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit Oberkante Dachhaut.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):

Bei Gebäuden mit höchstens 1 zulässigen Vollgeschoß gilt:
Bei Hanglage mit mehr als 15% Neigung sind talseitig 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für die Hauptbaukörper im Baufeld der Nutzungsschablone – MD / zwingend III VG – darf max. 0,50 m über mittlere Straßenhöhe der angrenzender Allgäustraße liegen.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „offene Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan.

In Teilbereichen des Gebietes sind nur Einzelhausbebauungen zulässig (siehe Einschriebe Im Plan).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Sofern nachbarliche und städtebauliche Interessen nicht entgegenstehen sowie nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde geringfügige Überschreitungen von Baugrenzen zulassen.

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO):

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung sowie Anlagen für die Breitbandverkabelung sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Zulässig sind eingeschossige Garagen, Gemeinschaftsgaragen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze (Lage siehe Planeintrag). Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zu erstellen.

Im sonstigen Bereich sind nur offene Stellplätze ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind mit mindestens 5,00 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis minimal 1,00 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.
Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) sind ebenfalls mit mindestens 1,00m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und Carports einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

Vorhandene Garagen und Stellplätze genießen Bestandsschutz.

1.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

An der straßenzugewandten Nordwestseite der Gebäude Flur Nr. 22/3 und nördliches Baufenster Flur Nr. 22 sind Lüftungsöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) nicht zulässig. Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) sind auf die straßenabgewandte Südostseite des Gebäudes zu orientieren.

Bei Um- und Erweiterungsbauten an dem bestehenden Gebäude Flur Nr. 21 bzw. bei der Neuerrichtung des Gebäudes sind Fensteröffnungen von Ruheräumen auf die straßenabgewandte Südostseite des Gebäudes zu orientieren. Ist eine vollständige Orientierung der Ruheraumfenster auf Grund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich, sind Ruheräume, die ausschließlich Lüftungsöffnungen auf die Nordwest-, Südwest- und Nordostseite des Gebäudes besitzen, mit einer technischen Lüftungsmöglichkeit (z.B. Lüftungsjalousie, Fensterrahmenlüftung) auszustatten.

Die Außenbauteile der Gebäude in der ersten Häuserzeile entlang der Staatsstraße 2002 sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Dimensionierung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. Tabelle 8 der DIN 4109 an der straßenzugewandten Gebäudeseite von 65 dB(A) auszugehen.

1.9 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a + b BauGB):

Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im Rahmen der einzelnen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben durch gesonderte Objektpläne (Bepflanzungspläne) festzusetzen.

II. Hinweise

2.1 Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

2.2 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG)

2.3 Anfallendes Erdaushubmaterial soll soweit möglich wieder im Baugebiet verwendet werden. Es darf nur für die unbedingt notwendigen Auffüllungen verwendet werden.

2.4 Anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes in Verbindung mit der Nachweisverordnung zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Im Einzelfall steht das Landratsamt Lindau für Entsorgungsfragen zur Verfügung.

2.5 Im Zuge des Straßenbaus sind Bordsteine und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.6 Die Gestaltung der Einmündung der privaten Stichstraße ist im baurechtlichen Verfahren im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Kempten herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 91 folgende örtliche Bauvorschriften:

1.1 Dachform, Dachgestaltung (Art. 91 Abs.1 Nr. 1 BayBO):

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° - 28°, im Dorfgebiet mit 24° - 40° zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken.
Die Dachflächen des Hauptbaukörpers müssen gleiche Dachneigungen haben.

Dachaufbauten sind zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Schlepp-, Sattel- und sog. Zwerchgiebel (nur Einzelgaube) zulässig. Sie sind allgemein als Einzelgauben mit nicht mehr als 3,50 m Breite auszuführen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist ein Mindestabstand vom First von 2,00 m und vom Ortgang von 1,10 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachfläche.

Pro Gebäude ist nur eine Form von Gauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Oberlichter, die durch pultartige Versätze der Dachfläche entstehen, sind zulässig.
Der Pultversatz darf max. 90 cm betragen.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Farbgebung (Art. 91 Abs.1 Nr. 1 BayBO):

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, z.B. Holzverschalungen, Putz, geschlämmtes Mauerwerk, zementgebundene Faserplatten oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.
Bei den Baustoffen und Anstrichen sind grelle Farben, glänzende Oberflächen und schwarze Verkleidungen generell nicht zulässig.

Für Fassadenflächen von Wohn- und Gewerbegebäuden dürfen Zementasbestplatten nicht verwendet werden. Bei Wohngebäuden dürfen darüber hinaus Profilbleche nicht verwendet werden.
Bei Verwendung von Profilblechen bei gewerblich genutzten Gebäuden ist deren Art und Farbe im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Lindau (B) festzulegen.

1.3 Gestaltung unbebauter Freiflächen (Art. 91 Abs.1 Nr. 3 BayBO):

Bodenmodellierungen: Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Anböschungen und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

1.2 Einfriedungen (Art. 91 Abs.1 Nr. 4 BayBO):

Die Einfriedungen außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Es sind nur Zäune aus senkrechten oder waagerechten naturfarbenen Latten oder Bohlen und freiwachsende landschaftsgebundene Hecken zu verwenden.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Weißensberg, den 30.08.1999
geändert, den 19.01.2000
geändert, den 12.09.2000
geändert, den 15.11.2000

Gebilligt vom Gemeinderat:

Sigmarszell, den 12.12.2000

.....

1. Bürgermeister L.Knaus