GEMEINDE SIGMARSZELL

Ortsteil Schlachters

BEBAUUNGSPLAN :

„ AUF DER SCHEIBE II "

Hinweis: Beschluß gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen G
- GR-Beschluß am 25.11.93
- Bekanntmachung am 16.12.93

20.12.93

geä.: 05/1986

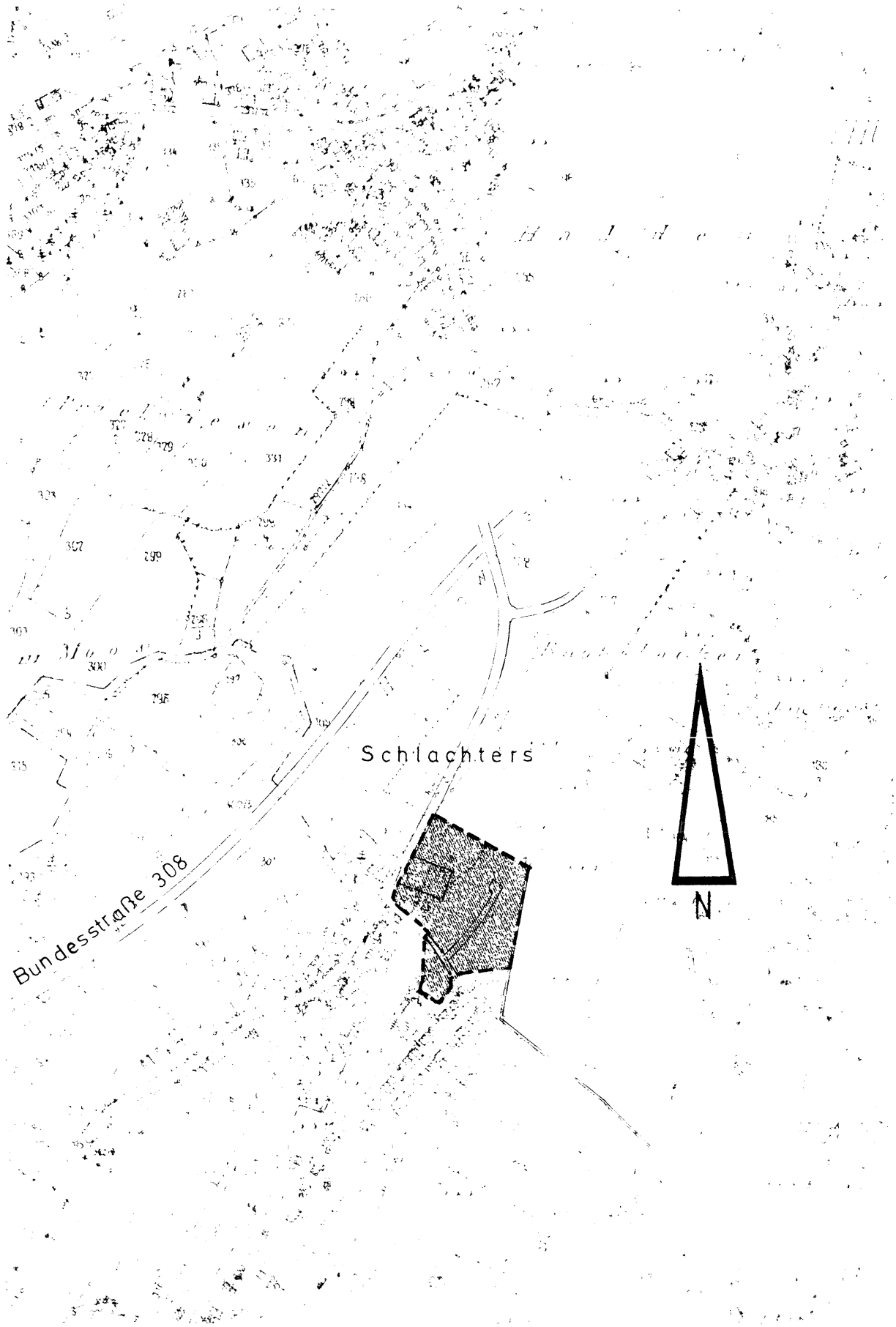
ARCHITEKT :

R. LORENZ
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
BAUINGENIEUR BDB
8910 LANDSBERG / LECH
TEL.: 08191 / 1366

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 77 844

RUDOLF LORENZ
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
GALGENWEG 3 TEL. 08191/1366
8910 LANDSBERG A. LECH

Landsberg a. L. 4. 11. 1993



ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:5000

I. Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen

1. Bauliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenzen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigte Zone)

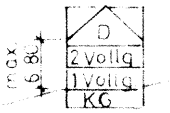
Straßenverkehrsfläche mit beidseitigen Straßenbegrenzungslinien



Straßenquerschnitt mit Maßangabe

WA — allgemeines Wohngebiet

II D — zulässig 2 Vollgeschoße + 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß



TH — Die talseitige Traufhöhe, gemessen an tiefsten Geländeschnitt, darf höchstens 6.80 m über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festzulegenden Geländehöhe betragen.

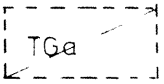
SD — Satteldach

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Dachform u. Neigung	Bauweise

Angabenschema

Tiefgarage

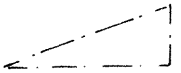
Einfahrtsbereich zur Tiefgarage, zwingend



Fläche für die Tiefgaragen

O — offene Bauweise

40 - 44° — Dachneigung



Sichtdreieck



Firstrichtung, zwingend



öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

2. Festsetzung zur Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume (siehe § 8)

Großgehölze - Laub- und Nadelbäume

Eberesche	Rotbuche
Mehlbeere	Spitzahorn
Stieleiche	Mostbirnbaum
Sommerlinde	Apfelbäume
Birke	Lärche

Die vorgenannten, im Bebauungsplan eingetragenen Gehölze sind hinsichtlich ihrer Art und Anzahl Pflanzgebot und können, wenn notwendig, bezüglich Standort den gegebenen Situationen angepaßt werden. Aus den erwähnten Großgehölzen kann eine Auswahl getroffen werden.

Großsträucher und Sträucher - Laubgehölze

Feldahorn	Feuerahorn
Haselnuß	Schlehdorn
Liguster	Wolliger Schneeball
Kornelkirsche	Heckenkirsche
Pfaffenhütchen	Wildrosen

Die vorgenannten, im Bebauungsplan eingetragenen Sträucher gelten als Pflanzgebot und müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammenzupflanzen sind.

Bodendeckende Gehölze

Schneebeere	niedere Wildrosen
Felsenmispel	Fünffingerstrauch

sind als flächige Bepflanzung in den Vorgärten, als Unterpflanzung von Gehölzen und an Böschungen zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit einigen Holzspielgeräten zu gestalten und allseitig locker mit Großsträuchern und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 6 Hochstämme aus 1 - 2 Gehölzarten mit 5 m Höhe und St.U. 20 - 25 zu pflanzen.

B. Hinweise

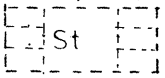
Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

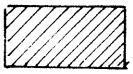
520 Höhenlinien mit Meterangaben über NN



vorgeschlagene Gebäude



Flächen für Stellplätze



vorhandene Gebäude

1000 Flurstücksnummer

II. Schriftliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. (Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Bau NVO dürfen nicht überschritten werden.

§ 3 Garagen, Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze gem BayBO für die Wohnungen bzw. Hausgruppen werden in den Tiefgaragen, die auf der im Plan dargestellten Fläche zu errichten sind, bzw. in der vorhandenen Sammelgarage auf Flur Nr. 174 nachgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze von Flur Nr. 176 sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
Die Oberkante der Decke über der Tiefgarage muß mindestens 80 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
Tiefgaragendach: Das Tiefgaragendach ist zu begrünen als Extensiv-Rasenfläche mit einzelnen Sträuchergruppen.
Die Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich von Mauerbrüstungen und sichtbaren Betonteilen mit einer dichten Bepflanzung landschaftlich einzubinden.

§ 4 Dächer

1. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, Gauben und sog. Niederkehren sind zulässig.
2. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Decke des obersten Vollgeschoßes bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
3. Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln zu erfolgen.

§ 5 Gebäude

Außenwände

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen, die Holzflächen sind lasierend zu behandeln. Abweichungen bedürfen nach Art. 88 Abs. 3 BayBO der Zustimmung der Gemeinde.
Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.

§ 6 Freiflächengestaltung

1) Bodenmodellierung

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

2) Garageneinfahrten

Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück maximal 5 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.
Die Zufahrten zu Garagen sind offen zu gestalten (ohne Tore) und dürfen nicht asphaltiert werden.
Für Zufahrten und Parkplatzflächen werden Beläge aus Kunststein oder Naturstein (Verbundsteinbelag, Plattenbelag, Pflasterbelag) vorgeschlagen

3) Einfriedungen

Zäune zu den Verkehrsflächen sind als naturfarbene Holzzäune aus waagerechten Brettern oder aus senkrechten Latten herzustellen. Die Zäune dürfen 90 cm über Fahrbahnniveau nicht überschreiten und müssen locker bepflanzt werden. Sockelmauern sind nicht erlaubt.

Zäune zu den Nachbargrenzen:
Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind aus Spanndraht oder aus Maschendraht bis 90 cm Höhe zu erstellen und locker zu bepflanzen. Anstelle dieser Abgrenzungen sind auch freiwachsende Hecken bis 90 cm Höhe gestattet, welche nachfolgend aufgeführt sind:

Felsenmispel	Spierstrauch
Fünffingerstrauch	Wildrosen

Sockelmauern sind nicht zulässig.
Einfriedungen zum Weideland und zum Kinderspielplatz können mit Maschendraht bis 1.00 m Höhe hergestellt werden und müssen locker bepflanzt werden.

4) Pergolen

Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

§ 7 Müllstandplätze

Sie sind so anzuordnen, daß die Behälter gut zugänglich sind und durch eine geeignete Pflanzung gegen Einsicht abgeschirmt werden.

§ 8 Grünordnung

Die ausgewiesenen Pflanzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG Pflanzgebot und sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).

§ 9 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke mit Schenkellängen wie in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen; innerhalb des eingetragenen Sichtdreieckes sind sichtbehindernde Gegenstände aller Art mit einer Höhe von 90 cm über den anliegenden Fahrbahnen nicht zulässig

§ 10 Elektrizitäts-, Gas- und Fernmeldeleitungen
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

§ 11 Antennenanlagen
Die Ausführung von außen sichtbaren Einzelantennen ist nicht erlaubt.

§ 12 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Hausgruppen zulässig.

§ 13 Verkehrsberuhigte Zone
Die Erschließungsstraße des Baugebietes ist als verkehrsberuhigte Zone zu gestalten, wobei mindestens 2 Spitzahorn - Hochstämme mit 5.00 m Höhe und St.U. 20 - 25 zu pflanzen sind. Die Bäume sind dem Randbereich der Straße zuzuordnen und müssen eine befahrbare Baumscheibe aus Großgranitpflaster mit Splittfuge erhalten.

§ 14 Der an der Nord-West-Seite des bestehenden Gebäudes auf Flur Nr. 171 vorhandene Kaminblock ist zu beseitigen.

§ 15 "Die Wohnhäuser sind an eine zentrale Wärmeversorgung anzuschließen oder über Einzelfeuerungen mit Gas zu beheizen. Bei Einzelfeuerung sind die Abgase der Feuerungsanlage entsprechend der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 2 - Schornsteinhöhen unter Berücksichtigung unebener Geländeformen - abzuleiten. Eine Überdachung der Kamine und Abluftstutzen ist nur in Form von Deflektoren zulässig."

§ 16 Durch die nördlich, westlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es beim Ausbringen von Gülle zu Geruchsbelästigungen kommen.

§ 17 Bebauungsplan

Die Gemeinde Sigmarszell erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl S. 2256, geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979, BGBl S. 943) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den FREISTAAT BAYERN (GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Okt. 1982, GVBl S. 903 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 1982, GVBl. S. 419) diesen mit Bescheid des LANDRATSAMTES LINDAU (BODENSEE) vom ..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Lorenz ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 4.11.85,× die zusammen mit den vorstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) rechtsverbindlich.

×geändert OS/1986

B e g r ü n d u n g

Zur Vorbereitung der baulichen Nutzung der Grundstücke Flur Nr. 175,176,176/5./6./7, 171, u. 171/8 , Gemarkung Sigmarszell, hat die Gemeinde Sigmarszell am 16.01.1985 die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechend der Vorplanung des Architekten Lorenz vom 12.12.1984 beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell ist der oben näher bezeichnete Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Wesentliche Kriterien im Entwurf waren:

- die natürliche Abrundung des Ortsteils Scheibe (die Gefahr der Zersiedelung besteht nicht)
- das freistehende große Gebäude "Scheibe" landschaftlich einzubinden und damit als Blickfang zu kaschieren
- auf Flur Nr. 175 den Kinderspielplatz für das gesamte Baugebiet "Scheibe" anzulegen.

Durch die vorgesehene Gliederung und Anordnung der Baukörper sowie die geplanten Dachkonstruktionen, wird die Bebauung unter Aufnahme der topographischen Verhältnisse in das Hanggelände eingefügt.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 171/8 soll ein eingeschoßiges, bestehendes Flachdachgebäude die Möglichkeit zur Aufstockung mit einem landschaftsgerechten Satteldach erhalten.

Die Stellplätze werden in den beiden Tiefgaragen bzw. der Sammelgarage auf Flur Nr. 174 nachgewiesen bzw. für Flur Nr. 176 auf dem eigenen Grundstück. Weitere Stellplätze entstehen entlang der als "verkehrsberuhigten Zone" auszubildenden Erschließungsstraße mit Wendehammer.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,95 ha.
Innerhalb der Bauflächen lassen sich Geschoßwohnungen bzw. Hausgruppen errichten.

Erschlossen wird das Baugebiet über die Kreisstraße Li 1, die bereits vorhandene Gemeindestraße "Auf der Scheibe" und die zu bauende Erschließungsstraße mit Wendehammer.

Die Abwässer müssen im Trennsystem über den gemeindlichen Sammler der Kanalisation der Stadt Lindau zugeführt werden.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters, die Wasserversorgung durch den Zweckverband Handwerksgruppe Hergensweiler.

Erschließungskosten

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße Li 1, die bereits vorhandene Gemeindestraße "Auf der Scheibe" und die zu bauende Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen.
Die Abwässer werden im Trennsystem an die bereits unterhalb des Grundstücks vorhandene Sammelkanalisation angeschlossen. Die überschlägigen Erschließungskosten für Straßenbau, den Ausbau der Abwasserkanalisation und der Wasserversorgungsanlagen belaufen sich auf DM 450.000,--.

Mit der Ermittlung der genauen Erschließungskosten und Fertigung der erforderlichen Ausführungspläne wird die Gemeinde Sigmarszell einen Fachingenieur beauftragen.

Die Kostenschätzung wurde nach den im beiliegenden Lageplan dargestellten Leitungsführungen berechnet.

Die angegebenen Kosten enthalten die Mehrwertsteuer und sind somit Bruttobaukosten, auf der Basis der Kostenschätzung vom 13.5.85.

1. Kanal

Mischsystem (Doppelkanal)

SW - 220 m	DN 250	260 x 280,--	=	DM 72.800,--
RW - 220 m	DN 250 - 300	260 x 320,--	=	DM 83.200,--
				DM 156.000,--

1.1 Kanal-Hausanschlüsse

Anzahl 12 Stck.
Einzelabrechnung -eigenes Gewerk,
Ingenieurgebührenberechnung lt. Anlage

- Baukosten / Stück
  - SW DM 1.800,--
  - RW DM 2.000,--

  DM 3.800,-- / Stück

Gesamtkosten 3.800,-- x 12 = DM 45.600,--

2. Straßenbau

Ausbaulänge 110 m, Ausbaubreite 6.0 m
mit Wendeplatte und Parkplätzen
Kostenberechnung nach m² Straßenfläche

Parkflächen	35	x	5.00	x	100,--	= 17.500,--
Straße	90	x	6.00	x	160,--	= 86.400,--
Wendeplatte	18	x	12.00	x	150,--	= 32.400,--
						= DM 136.300,--

2.1 Fußweg

Fußweg als Verbindung vom bestehenden Fußweg zur Gemeindeverbindungsstraße cà. 200 m
Ausbaubreite 2.00 m (als Kiesweg ausgebildet)

Kosten / m cà. DM 50,-- 200 x 50,-- = DM 10.000,--

3. Wasserleitung

Die Wasserleitung wird durch die Handwerksgruppe verlegt und abgerechnet.
Die Kosten belaufen sich nach unseren Erfahrungen für die Hauptleitung auf:

DN 100 cà. 110 m 110 x 150,-- = DM 16.500,--

3.1 Wasserleitung Hausanschlüsse

Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt nach Satzung der Handwerksgruppe direkt mit den Grundstückseigentümern

4. Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung wird eine Pauschale mit DM 6.000,-- angesetzt = DM 6.000,--

5. Kinderspielplatz

Für die Anlegung des Kinderspielplatzes mit Wegen, Sitzgruppen, Klettergerüsten und Kletterhäuschen, Bepflanzung, Sicherung zur Straße mit Zaun
geschätzt cà. DM 30.000,--

6. Planung und Bauleitung usw.

Zur Aufrundung angenommener Deckungsbetrag sowie Planung, Bauleitung, Bestandszeichnungen, Regiearbeiten usw.

geschätzt cà. DM 50.000,--

7.

Die einzelnen Flächenanteile am cà. 0.95 ha großen Bebauungsplangeltungsbereich betragen:

Nettowohnbauland =	cà. 0.87 ha	=	91.6 %
öffentliche Verkehrsflächen =	cà. 0.03 ha	=	3.2 %
öffentl. Grünflächen (Spielplatz) =	cà. 0.05 ha	=	5.2 %
Bruttowohnbaufläche =	cà. 0.95 ha	=	100.0 %

Zusammenstellung

1.	Kanalbau	cà. = DM 156.000,--
1.1	Kanal Hausanschlüsse	cà. = DM 46.000,--
2.	Straße verkehrsberuhigt	cà. = DM 135.000,--
2.1	Fußweg (Kiesweg)	cà. = DM 10.000,--
3.	Wasserleitung	cà. = DM 17.000,--
4.	Straßenbeleuchtung	cà. = DM 6.000,--
5.	Kinderspielplatz	cà. = DM 30.000,--
6.	Ingenieurgebühren Planung, Bauleitung und Bestandszeichnungen und zur Aufrundung angenommener Deckungsbetrag	cà. = DM 50.000,--
Gesamtkosten		cà. = DM 450.000,--

Anmerkung:

Nicht bekannt sind Kosten für:

- Grunderwerb für den öffentlichen Bedarf (Straßen, Plätze usw.
- Vermessungs- und Vermarkungsgebühren;
- evtl. Verlegung von Fernsehkabeln (Gemeinschaftsantenne);
- Fernheizung;
- Eintragungen von Grunddienstbarkeiten usw.

Die Gemeinde Sigmarszell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.10.1984 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 beschlossen.

Die Gemeinde Sigmarszell hat am 13.8.85 die Bürger an der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 2 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 durch öffentliche Versammlung beteiligt und hierbei die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 vom 9.6.86 bis 10.7.86 in Rathaus Sigmarszell öffentlich ausgelegt.

Sigmarszell, den 3.7.89

Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE SIGMARSZELL

Die Gemeinde Sigmarszell hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 6.12.88 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 als Satzung geschlossen.

Sigmarszell, den 3.7.89

Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE SIGMARSZELL

Das Landratsamt Lindau hat die Bebauungsplan-Änderung mit Bescheid vom ...16.8.1989 Nr. .610-31/H gem. § 11 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 GVBl. S. 650) genehmigt.

Lindau, den ..16.8.1989.....

i.A. .....gez. Hennluger
Landrat

Die Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung wurde am 01.09.1989 ortsüblich durch Amtsblatt der Verw.Gem. Sigmarszell bekannt gemacht.
Gemäß § 12 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 ist die Änderung des Bebauungsplanes damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung im Rathaus der Gemeinde Sigmarszell, Zimmer-Nr. Bauamt II. OG während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung.