Satzung der Gemeinde Untermaiselstein über den Bebauungsplan Nr. 1a für das Gebiet "Untermaiselstein-Nord".

Die Gemeinde Untermaiselstein erläßt gem. §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F.d.B. vom 21.8.1969 folgende mit Bescheid des Landratsamtes vom 15.4.1975 Nr. G/11-Un/30 genehmigte

S a t z u n g

§ 1

(1) Für das Gebiet Untermaiselstein-Nord gilt die vom Bauingenieur Sepp Hengge, Greggenhofen, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom Nov. 1971; sie ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

§ 2

Art der Bebauung

(1) Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl.I S. 429) in der Fassung der Verordnung vom 26.11.1968 (BGBl.I S. 1237) festgesetzt. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 1-3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Im Planbereich dürfen grundsätzlich nur Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) errichtet werden, ausnahmsweise auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Außerdem sind Garagen für Personenkraftwagen der Bewohner dieses Gebäudes zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

(2) Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,3 , die Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

§ 4

Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 5

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700 qm aufweisen. Zwei Grundstücke eines Doppelhauses zählen als ein Baugrundstück.

§ 7

Dachform und Dachneigung

(1) Zugelassen sind Satteldächer (Längsbau). Für Garagen können im Einzelfall Flachdächer zugelassen werden.
(2) Die Satteldächer müssen eine Neigung von 20-24° aufweisen.
(3) Die Dachüberstände müssen mind. 80 cm, dürfen jedoch nicht mehr als 1,30 m betragen.
(4) Die Dächer sind mit rotbraunen (engobierten) Pfannen oder in Struktur und Farbe ähnlich wirkendem Material einzudecken.

§ 8

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) sind unzulässig.

§ 9

Sockelhöhe

(1) Zur Festlegung der Sockelhöhe (Erdgeschoßoberkante) darf das natürliche Gelände durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.
(2) Aus dem Baugesuch muß in jedem Fall die Höhenlage EG-Fußboden zur Straße hervorgehen. Ferner muß der natürliche und künstliche angelegte Anschnitt des Geländes in der Fallinie des Hanges eindeutig dargestellt werden.

§ 10

Kniestöcke

Bei einer 1 1/2-geschossigen Bauweise (E+D) darf der Kniestock 1,50 m und bei 2-geschossiger Bauweise (E+1) 0,50 m Höhe nicht übersteigen, gemessen von OK-Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk und OK-Fußpfette.

§ 11

Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen.
(2) Die Verwendung von grell wirkenden Farben ist unzulässig.

(3) Die der Wetterseite zugewandten Giebelseiten dürfen auch mit einem Holz-oder Asbestplattenschirm versehen werden. Dabei sind aber die Asbestplatten farblich den Putzflächen anzugleichen. Holzschirme sind Naturfarben zu belassen.

§ 12

Garagen

Garagen müssen an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Neben Reihengaragen sind auch die im Bebauungsplan aufgezeigten Einzelgaragen zulässig. Bei der Aufstellung von Garagen ist zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m freizuhalten.

§ 13

Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebenanlagen sind nicht zugelassen, auch wenn sie der bauaufsichtlichen Genehmigung nicht unterliegen. Dies gilt insbesondere für störende Nebenanlagen, die der Eigenart der im Planbereich geltenden baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) widersprechen.

§ 14

Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 2o cm festgelegt.
(2) Längs der öffentl. Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit waagrechten Latten oder Hanickelzäunen herzustellen.
(3) Eine Hinterpflanzung der Garteneinfriedung ist statthaft. Die Höhe hat sich der Einfriedung anzupassen.
(4) Die Fläche zwischen Garage und öffentl. Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.
(5) Einfahrtstore sind in solider Holz-und Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Die Pfeiler dürfen nicht stärker als 60 x 30 cm sein.
(6) Im Bereich der Sichtdreiecke ist jegliche Behinderung des Sichtwinkels durch Einfriedung, Bepflanzung oder sonstiger Maßnahmen welche die Übersichtlichkeit des Straßenverkehrs beeinträchtigen in einer Höhe über 80 cm nicht gestattet.

§ 15

Abstellplätze

Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze bereitzustellen und auszuweisen. (Fremdenverkehr)

Die Satzung tritt nach § 12 BBauG. mit ihrer Bekanntmachung, das ist am 28. März 1972 in Kraft.

Untermaiselstein, den 28. März 1972

Gemeinde Untermaiselstein

(1. Bürgermeister)

Begründung und Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan

Untermaiselstein - Nord

Der Umfang der bisherigen Bautätigkeit in der Gemeinde Untermaiselstein erforderte es nicht, einen Flächennutzungsplan bzw. einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, da sich die Bautätigkeit im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Bauvorhaben und einzelne Wohnhausbauten in den Ortsteilen Untermaiselstein und Freidorf beschränkten.
Jetzt sollen in Untermaiselstein, auf einem Grundstück der Kirchenpfründe, ca. 20 Wohnhäuser erstellt werden. Um eine ordnungsgemäße Erschließung und ein geordnetes Dorfbild zu erlangen, hat der Gemeinderat Untermaiselstein beschlossen, zur Regelung der Bebauung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bebauungsplanzeichnung des Bautechnikers Josef Mengge gibt die Vorstellungen des Gemeindrates über die bauliche Entwicklung in Untermaiselstein-Nord wieder.
Das vorgesehene Baugebiet wird durch die Neuanlage einer 6,5 m breiten Ringstraße ausreichend erschlossen. Sämtliche Häuser sollen an die Fernwasserversorgung 'Oberes Allgäu' angeschlossen werden. Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Eine gemeindliche Kanalisation besteht in Untermaiselstein noch nicht. Die Abwasserbeseitigung ist in den einzelnen Fällen als Versickerung in den Untergrund, über bis zu 6 cbm fassenden 3-Kammer-Ausfaulgruben vorgesehen. Oberflächenwasser wird in den Dorfbach abgeleitet.
Die Gemeinde Untermaiselstein betrachtet die Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der Ortschaft Untermaiselstein als gegeben.

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten dürften sich auf etwa 17,-- bis 18,--DM pro qm Baugrund belaufen.