

B E B A U U N G S P L A N
F Ü R D A S G E B I E T “ A L T D O R F ”
G E M E I N D E B U R G B E R G
L A N D K R E I S O B E R A L L G Ä U

06.10.2003

Auftraggeber:
Gemeinde Burgberg i. Allgäu

Grüntenstr.2
87545 Burgberg

LARS
consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstraße 15 86150 Augsburg
Tel +49 (0) 821 / 34 75 0 - Fax +49 (0) 821 / 51 33 01
info@aug.lars-consult.de -www.lars-consult.de

Bebauungsplan für das Gebiet

„Altdorf“

Gemeinde Burgberg - Landkreis Oberallgäu

Rechtsgrundlage

Aufgrund der § 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, erläßt die Gemeinde Burgberg im Allgäu folgenden Bebauungsplan für das Gebiet „Altdorf“ als **S A T Z U N G**.

Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altdorf“ der Gemeinde Burgberg im Allgäu gilt die vom Büro LARS consult AG, Bahnhofstr. 15, 86150 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.07.2001 in der zuletzt geänderten Fassung vom 06.10.2003, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990, BGBl I S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbauland Gesetzes vom 22.04.1993, BGBl I S. 466, festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Abweichend zum Nutzungskatalog des § 6 Abs. 2 BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen gemäß Pkt. 7 sowie Vergnügungsstätten gemäß Pkt. 8 nicht zugelassen werden.
- 1.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Nutzungsbeschränkungen bzw. -festsetzungen im Sinne des §§ 1 Abs. 7 Satz 1 und 1 Abs. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind einzuhalten.
- 1.5 In Gebäuden mit gastronomischer Nutzung sind Wohnungen für Betreiber und Aufsichtspersonal sowie Fremdenzimmer zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für die jeweilige Größe der Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für die jeweilige Größe der Grundfläche, die von Tiefgaragen außerhalb der Bauflächen, Stellplätzen im Freien, Garagen und den Zufahrten überdeckt werden darf, sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.3 Die Festsetzung der Wandhöhe erfolgt zwingend und ist einzuhalten.
Eine Unterschreitung in geringfügigem Umfang bis 30 cm ist zulässig.

§ 3 Bauweise

- 3.1 Für Flurstück Nr. 15, Rettenberger Str. 7, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Für das gesamte übrige Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäss § 22 BauNVO.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, sofern nicht bereits Doppelhäuser als Bestand im Plangebiet existieren. Diese sind durch Planzeichen im Plan gekennzeichnet.
Ausnahmsweise können Doppelhäuser innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies setzt voraus, dass das Baugrundstück bei den Gebäuden, die als Doppelhaushälfte an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, mindestens eine Größe von 500 qm besitzt.
- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen gelten gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 3.4 Für das Plangebiet gilt das Abstandsflächenrecht nach Art.6 und Art. 7 Abs. 2 ff. BayBO.

HINWEIS: Gemäß Art. 7 Abs. 5 BayBO können sich Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO oder die Abstandsflächen auf Grund von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden können.

§ 4 Zahl der Wohneinheiten

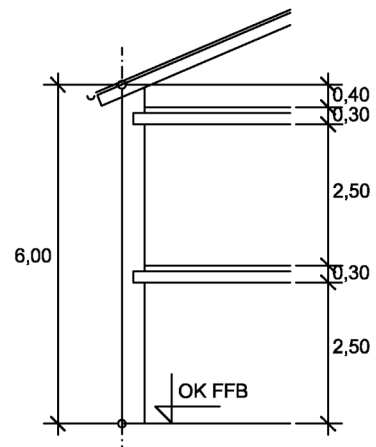
- 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohneinheiten pro Wohngebäude gelten nur für Einzelhäuser i.S.d. § 3, 3.2. Zu den Wohngebäuden im festgesetzten Mischgebiet zählen dabei Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen sowie Gebäude mit gemischter Nutzung. Voraussetzung ist jedoch, dass die Wohnnutzung in den Gebäuden mit gemischter Nutzung überwiegt.
- 4.2 Bei den nach § 3, 3.2 ausnahmsweise zulässigen Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 5 Höhe und Höhenlage von Gebäuden

- 5.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, gemessen auf Oberkante des fertigen Fußboden, darf die angegebene Höhe in Meter über N.N. nicht übersteigen.

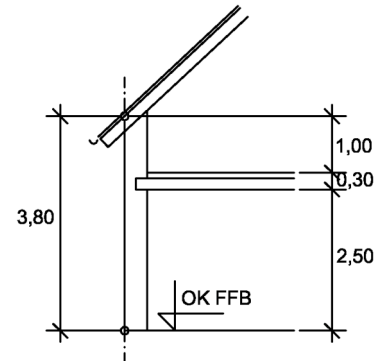
- 5.2 Die Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Sparren, wird auf zwingend 6,00 m festgesetzt. Eine Unterschreitung um bis 30 cm ist zulässig.

DACHNEIGUNG 15 - 23 °



- 5.3 Die Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Sparren, wird auf zwingend 3,80 m festgesetzt. Eine Unterschreitung um bis 30 cm ist zulässig.

DACHNEIGUNG 33 - 43 °



- 5.4 Für Gebäude mit vorgeschriebener gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss dürfen die festgesetzten Wandhöhen um 30 cm überschritten werden.
- 5.5 Das natürliche zum Zeitpunkt der Vermessung im Mai 2001 bestehende bzw. festgesetzte Gelände darf nicht verändert werden. Geländeanpassungen durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind in geringfügigem Umfang, soweit zur Erschließung des Gebäudes notwendig, zulässig.

§ 6 Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen

- 6.1 Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Stellen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports (überdachte Stellplätze) sind nur an Stelle von Garagen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 6 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig. Gartengerätehäuschen dürfen nur in Holzbauweise ausgeführt werden.
- 6.3 Oberirdische Stellplätze und private Zufahrten dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Stellen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.4 Die Anzahl und Herstellung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art. 52 BayBO sowie der gemeindlichen Satzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.
- 6.5 **HINWEIS:** Sofern nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Errichtung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, gelten Art. 52 Abs.4 BayBO (Errichtung von Stellplätzen auf benachbarten Grundstücken)..

- 6.6 Tiefgaragen unter nicht überbauten Grundstücksflächen sind so auszubilden, dass eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm möglich ist.

§ 7 Grundstücksteilungen

Die Teilung eines Grundstücks ist gemäß § 19 BauGB genehmigungspflichtig.

§ 8 Sockelgeschosse

Kellergeschosse, die aufgrund des natürlichen bzw. festgesetzten Geländeverlaufs nach außen sichtbar werden, gelten als Sockelgeschosse und sind gemäß § 14 Pkt. 2 dieser Festsetzung zu gestalten.

Aufenthaltsräume und Wohnungen in den Sockelgeschossen sind unzulässig, es sei denn, die Geschosse gelten als Vollgeschoss im Sinne der Art. 2 Abs. 5, Satz 2 BayBO.

§ 9 Kniestockhöhen

Die zulässige Höhe des Kniestockes richtet sich nach den in § 5 dieser Satzung festgesetzten Wandhöhen.

§ 10 Dachformen

- 10.1 Die Dächer der Hauptbaukörper und Garagen sind als Satteldächer mit der dargestellten Firstrichtung und beidseitig gleicher Neigung und beidseitig gleicher Traufhöhe auszubilden.
Zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit Wandhöhe 6,0 m: 15 – 23°
Zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit Wandhöhe 3,8 m: 33 – 43°
- 10.2 Soweit Garagen an den Grundstücksgrenzen zusammengefügt werden, sind sie einheitlich zu gestalten und mit beidseitig gleicher Dachneigung, Traufhöhe und Dachdeckung zu versehen. Die Traufhöhe von Garagen darf an der Einfahrtsseite maximal 2,50 m über Oberkante des fertigen Fußbodens betragen.
- 10.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen dürfen abweichend auch als Flachdach mit Dachflächenbegrünung ausgeführt werden, soweit die Festlegungen unter Punkt 10.2 nichts anderes bestimmen.

§ 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

HINWEIS: Auf die Regelungen in der gemeindlichen Satzung zur Gestaltung von Dachaufbauten und Widerkehren vom 21.05.2003 wird hingewiesen.

§ 12 Dachüberstände

Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang ist in ähnlichen Dimensionen auszubilden. Der zulässige Dachüberstand beträgt bei Satteldächern mit weniger als 23° Neigung maximal 1,40 m; bei Dächern steiler als 33° maximal 1,00 m.

§ 13 Balkone, Erker

- 13.1 Die Ausladung von Balkonen darf den zulässigen Dachüberstand nicht überschreiten. Giebelseitig angeordnete Balkone sind nur im Dachgeschoss zulässig. Balkone sind um mindestens 1,00 m gegen die Gebäudeecken einzurücken.
- 13.2 Die Ausladung von Erkern darf den zulässigen Dachüberstand nicht überschreiten. Erker sind nur an den Längsseiten der Hauptgebäude sowie von der Gebäudeecke um mindestens 1,00 m zurückversetzt zulässig.

§ 14 Äußere Gestaltung

- 14.1 Fassaden:
Außenwände sind als verputzte bzw. gestrichene Mauer- bzw. Betonflächen und holzverschaltete Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grell wirkende Farben sind unzulässig. Für Anstriche sind ortsübliche Farbgebungen zu verwenden. Die ortsübliche Farbgestaltung richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Ort vorkommenden Farben. Es wird empfohlen, die Fassadenfläche oberhalb der Decke über Erdgeschoss mindestens zu 50 % mit Holzschalung zu gestalten.
- 14.2 Sockelgeschoss:
Sockelgeschosse sind als Lochfassaden mit untergeordnetem Lochanteil auszubilden und im Erscheinungsbild z. B. Farbe des Anstrichs und/oder Materials vom übrigen Baukörper abzusetzen.
- 14.3 Dächer:
Satteldächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in ziegelroter, rotbrauner oder braungrauer Farbe zu decken. In Ausnahmefällen sind nach Zustimmung der Gemeinde auch Dächer mit Blechdeckung zulässig.

§ 15 Antennenanlagen

Auf Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur die Errichtung von Gemeinschaftsantennen zulässig.

§ 16 Einfriedungen

- 16.1 Einfriedungen privater Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Außenkante um mindestens 75 cm von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen, wenn kein Gehweg zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Fläche liegt.
- 16.2 Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,10 m betragen.
- 16.3 Als Einfriedungen von Privatgrundstücken gegen öffentliche Flächen sind nur senkrechte Holzlattenzäune, Holzzäune mit zwei waagerechten Holzstangen oder waagerechte Bretterzäune in natürlicher bis brauner Farbgebung oder Gehölzhecken zulässig.
- 16.4 Die Einfriedungen sind ohne Sockel, mit Flachbord oder Einzeiler-Pflaster herzustellen.
- 16.5 Die Bereiche zwischen privater Flächen und öffentlicher Verkehrsflächen sind als Wiesenfläche zu begrünen.

- 16.6 Sichtschutzzäune von Terrassen und Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 2,50 m erlaubt und sollen mit Schling- oder Kletterpflanzen berankt werden.

§ 17 Grünordnung

17.1 Flächen außerhalb der Baugrenzen auf privaten Grundstücken

- 17.1.1 Nicht überbaute Fläche sollen in lockerer, transparenter Form bepflanzt und begrünt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
- 17.1.2 Zulässig ist die Befestigung von Wegen und Terrassen in ortsüblichem Umfang bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m², sowie die Errichtung von Nebenanlagen gemäß Ziff. 6.3. Die Befestigung von Flächen über das festgesetzte Maß hinaus ist mit einem natürlichen Grünflächenanteil (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) und versickerungsfähig auszubilden.
- 17.1.3 Die Höhe von Hecken und raumteilenden Abpflanzungen darf maximal 1,10 m betragen.
- 17.1.4 Die Pflanzenauswahl soll abwechslungsreich unter Verwendung regionaltypischer Arten und Sorten in Anlehnung an die unter Ziff. 17.5 aufgeführte Artenliste vorgenommen werden.
- 17.1.5 Sämtliches anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser soll über Sickerschächte oder breitflächig versickert werden. Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen, topographischen Verhältnissen, oder räumlicher Enge ist eine Ableitung in das Kanalnetz in Abstimmung mit der Gemeinde möglich. Ein Überlauf von Sickerschächten an das öffentliche Kanalnetz ist in vorliegenden Fällen in Abstimmung mit der Gemeinde ebenfalls möglich.

17.2 Flächen innerhalb der Baugrenzen auf privaten Grundstücken

Flächen innerhalb der Baugrenzen, die nicht für die Erstellung von Haupt- oder Nebenanlagen, sowie ihren Erschließungszufahrten oder -wegen verwendet werden, sollen unversiegelt bleiben und als Grünfläche bepflanzt oder versickerungsfähig befestigt werden.

17.3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Bäume gemäß Ziff. 17.5 zu pflanzen. Die offenen Flächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen und zu unterhalten. Giftige Pflanzenarten, die in der DIN 18034 aufgeführt sind dürfen nicht verwendet werden.

17.4 Baumschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird der im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand geschützt.

17.5 Empfehlungen zur Pflanzenauswahl/Artenliste

- 17.5.1 Bäume der Wuchsklasse 1;
Qualität: 3xv., m.B., STU mind. 20-25

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

17.5.2 Bäume der Wuchsklasse 2
Qualität: 3xv., m.B., STU mind. 18-20

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke
Pyrus pyraeaster	Birne
Corylus colurna	Baumhasel

17.5.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa spec.	Strauchrose
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

17.5.4 Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

17.5.5 Schling- und Kletterpflanzen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Actinidia arguta	Strahlengriffel
Clematis-Wildarten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quin. „Engelmannii“	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

§ 18 Verkehrsflächen

- 18.1 Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.
- 18.2 HINWEIS: Eine Bebauung von Grundstücken ist nur zulässig, wenn ihre Erschließung gemäß § 30 BauGB und Art. 4 BayBO gesichert ist. Die Erschließung kann durch Eigentümerwege erfolgen, wenn die Erschließung über Gemeinschaftseigentum und/oder verbrieftes Wegerecht spätestens bei der Erteilung der Baugenehmigung ausreichend gesichert ist. Die Zuständigkeit (z.B. Unterhalts-, Verkehrssicherung-, Reinigungspflicht) liegt beim Eigentümer.
- 18.3 Die Breite von Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten darf 5,00 m Breite nicht übersteigen, es sei denn, dass die Umsetzung der Bebauungsplanzeichnung Abweichendes erfordert.
- 18.4 HINWEIS: Im Rahmen des im Bebauungsplan Möglichen sollen die Sichtwinkel an Zufahrten und Einmündungen verbessert werden. Neuanpflanzungen dürfen die bestehenden Sichtverhältnisse an den Zufahrten und Einmündungen nicht beeinträchtigen. Eine Mindestsichtweite von 70 m in einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2007 muss in den Zufahrten und Einmündungen eingehalten werden.

§ 19 Immissionsschutz

- 19.1 HINWEIS: Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub durch den Betrieb von Landwirtschaft, Gewerbe, sowie die Nutzung von Tiefgaragen dürfen die in den einschlägigen Gesetzen und Rechtsverordnungen festgesetzten Grenzwerte für Mischgebiete nicht überschreiten.
- 19.2 Bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an Gebäuden sowie bei Neubauten direkt neben der Staatsstrasse 2007 und der Kreisstrasse OA 29 dürfen die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht direkt zur Straßenseite hin orientiert werden.
- 19.3 Bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an Gebäuden sowie bei Neubauten direkt neben der Staatsstrasse 2007 und der Kreisstrasse OA 29 sind sämtliche Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen, welche nicht auf der straßenabgewandten Seite liegen, als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen. Sofern Ruheräume nicht zur straßenabgewandten Seite belüftet werden können, ist mit mechanischen Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, dass der notwendige Außenluftwechsel von 0,5/h erreicht wird.

§ 20 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

Alle im Plangebiet neu zu verlegenden bzw. zusätzlich benötigten Anschlüsse und Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind unterirdisch zu verlegen.

§ 21 Sonstiges

Bei Bauanträgen zu den in der Denkmalliste eingetragenen Gebäuden bzw. im Umgriff zu diesen Gebäuden (Ensembleschutz vergl. Alte Post / Markthaus) wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.

§ 22 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

aufgestellt: Augsburg, den 06.10.2003

Lars consult AG, Augsburg

Gemeinde Burgberg i. Allgäu