

S a t z u n g

des Marktes Oberstaufen für das Baugebiet "Wiedemannsdorf Nr. 1"

Der Markt Oberstaufen erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341) und des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2221), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom *11. Oktober 1978* Nr. *v/A*

genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Wiedemannsdorf Nr. 1" gilt die von Architekt G. Weizenegger, Salmas, gefertigte Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 5. Januar 1978 / 8. November 1978, welche zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet wird - soweit in Abs. 2 keine anderen Festlegungen getroffen werden - als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763) festgesetzt, wobei innerhalb dieses Gebietsteiles nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Von der Beschränkung des 2. Halbsatzes ausgenommen ist der südliche - von zwei Erschließungsstraßen umschlossene - Bereich des WA (drei Wohngebäude).

(2) Die Grundstücke Flst.Nrn. 7/ südliche Teilfläche, 8, 709/ südliche Teilfläche, 709/3 und 709/5 Gemarkung Thalkirchdorf werden als "Mischgebiet" (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für die Grund- und Geschößflächenzahl dürfen nicht überschritten werden, soweit sich aus dem Bebauungsplan nicht bereits eine geringere Nutzung durch die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen und die überbaubaren Flächen ergibt.

§ 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen und etwaige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in das Hauptgebäude einzubeziehen. Soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, können sie ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Flächen und unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sowie eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie als Erdgarage an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Dachform und Dachneigung der Wohngebäude und Garagen

- (1) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit Dachziegeleindeckung zu errichten.
- (2) Die Dachneigung muß zwischen 18° und 24° betragen.
- (3) Die Dachüberstände müssen mindestens 0,80 m betragen.
- (4) Dachaufbauten, Dachgauben oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 bis 4 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Trauf- und Geländehöhe

- (1) Die Traufhöhe darf talseitig ohne Zustimmung des Marktes Oberstauen die Höhe von 6,00 m über natürlichen oder festzusetzendem Gelände nicht übersteigen.

- (2) Das natürliche Gelände darf ohne Zustimmung des Marktes Oberstaufern nicht durch Auffüllung oder Abgrabung wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 bis 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit hellfarbenen Putz oder Holzverkleidungen zu erstellen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz, Metallverkleidungen und ähnlich wirkendes Material sind unzulässig.
- (2) Die Verwendung von grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

§ 8 Garagen und Nebenanlagen

Die Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Für freistehende Garagen und Nebenanlagen gilt im übrigen § 4 Abs. 2 Satz 2 dieser Satzung.

§ 9 Einfriedungen und Bepflanzungen

- (1) Einfriedungen entlang öffentlicher Strassen und Wege dürfen nur als Holzzäune (Hanichel, Staketen, Latten, Planken, Schwertlinge) oder als Mauerwerk (Naturstein oder Natursteinverkleidungen) von höchstens 0,25 m errichtet werden. Heckenhinterpflanzungen sind zugelassen, wenn sie aus heimischen Gehölzen oder nicht geschnittenen Blütensträuchern bestehen. Thujahecken sind untersagt.
- (2) Zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken können auch einheimische Hecken als Einfriedungen verwendet werden.
- (3) Die Einfriedungshöhe nach Abs. 1 darf 1,00m, nach Abs. 2 eine solche von 1,80 m nicht überschreiten, wobei die Abstimmung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten ist.

- (4) Bepflanzungen sind gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung vorzunehmen; den Einzelbauanträgen sind jeweils Bepflanzungspläne beizufügen.
- (5) Sämtliche Einfriedungen und Bepflanzungen müssen an der Straßenseite einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßengrenzungsline einhalten.
- (6) An Straßeneinmündungen sind im Einmündungsbereich von 15,00 m bauliche Anlagen, Stapelungen und sonstige Gegenstände nicht zugelassen, soweit eine Höhe von 0,80 m überschritten wird.

§ 10 Fernsprech- und Stromleitungen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.

§ 11 Geldbußen

Mit Geldbußen bis zu 10.000.-- Deutschen Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 5.000.-- Deutschen Mark erkannt werden.

§ 12 Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Geändert gemäß MGR-Beschluß vom 18.4.1978 (§ 7 Abs. 1 + § 9 Abs. 1 der Satzung)

Geändert gemäß MGR-Beschluß vom 8.11.1978 (Einleitungssatz, § 2 Abs. 1 Satz 2 der Satzung)

Oberstaufen, den 5. Januar 1978
- MARKT OBERSTÄUFEN -



(K o c h)
1. Bürgermeister