



GEMEINDE MAUERSTETTEN

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „DORFGEBIET E2“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

12.01.2023

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER + PARTNER
Architektur + Stadtplanung**
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Präambel

Die Gemeinde Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom _____ aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 3. Änderung gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E2“, der Gemeinde Mauerstetten vom 05.06.1998 zuletzt geändert am 23.10.2020 wird wie folgt geändert:

Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Für den Geltungsbereich der Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen ersetzt:

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3, 7/1, 8/2, 12, 13, 13/4, 13/5, 13/6, 14, 15, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/13, 19, 19/1, 20, 21, 22, 22/3, 22/5, 22/6, 23, 23/2, 24, 25, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 26, 27, 27/1, 27/3, 28, 29, 29/1, 30, 31, 32, 32/1, 33, 34, 35, 35/14, 36, 37, 38, 39, 39/1, 39/3, 39/4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 45/1, 46, /49, 49/3, 49/4, 50, 51, 51/1, 51/2, 51/4, 52/1, 52/3, 52/5, 52/6, 52/8, 52/9, 56, 56/2, 57, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 58, 59, 60, 60/2, 61/4, 61/6, 67/1, 78/2, 79, 80, 81/1, 81/3, 83, 84/1, 84/2, 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 88, 89, 90, 90/1, 91, 92, 93, 93/1, 93/2, 93/3, 93/4, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 101/1, 102, 104, 104/1, 104/2, 104/3, 105, 105/1, 105/2, 105/3, 105/6, 108, 109, 147/1, 147/2, 147/3, 147/4, 339, 340, 341, 342/1, 344, 345, 345/1, 345/2, 345/3, 345/4, 345/7, 346, 347/3, 347/4, 347/5, 349, 350, 351, 352, 352/1, 353, 353/1, 353/2, 353/3, 354/1, 355, 355/1, 356, 358, 359 und 360 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 2, 3/1, 4, 7, 8, 18/2, 18/11, 18/12, 51/3, 52, 62, 78, 82/1, 106, 106/2, 111/1, 139, 147, 164, 342, 345/5, 354 und 413 der Gemarkung Mauerstetten.

§ 2 Festsetzungen durch Text

1. Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils Mauerstetten prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Diese Bereiche sind mit dem Buchstaben E gekennzeichnet.
- 1.2 Im Bereich des Erhaltungsbereiches, bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung

2. Art der baulichen Nutzung

1. Ausgewiesene Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht und werden durch den jeweiligen Gebietscharakter im Rahmen des § 34 geregelt.
2. Die Größe der Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 700 m² netto Verkaufsfläche begrenzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 ist eine Bebauung mit II Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben, wobei die Wandhöhe von mindestens 6,50 m sowie maximal 7,00 m einzuhalten ist. Ein sich durch Dachausbau ergebendes drittes Vollgeschoss ist zulässig.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 2 und 2a sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes(OKFF) im Bereich der Nutzungsschablone 1 im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, im Bereich der Nutzungsschablone 3 eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen werden für die Bereiche der Nutzungsschablone 1, 2 und 2a gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 60% Überschreitung für die in § 19 Abs 4 genannten Anlagen zugelassen.

Die in der Planung festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.

Bei Grundstücken die über den festgesetzten Geltungsbereich hinausgehen ist die Grundstücksfläche die innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei den Berechnungen heranzuziehen.

Für Einzelhäuser wird eine Bruttogrundfläche von mindestens 100 m² festgesetzt.

4. Bauweise

4.1 Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

Grenznahe oder Grenzständige Gebäude, die mit einer Baulinie versehen sind, müssen bei Um- oder Ersatzbauten an der gleichen Stelle errichtet werden bzw. an der Stelle die durch die Baulinie festgesetzt ist.

Die Baulinien definieren die Länge und Breite der Gebäude. Für die festgesetzten Baulinien wird eine Toleranz von +/- 1,0 m festgesetzt.

4.2 Grundsätzlich gilt für die Beurteilung der Baumaßnahme § 34 BauGB. Im Übrigen wird die bauliche Nutzung bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen/Baulinien sowie durch die überbaute Grundfläche (GRZ).

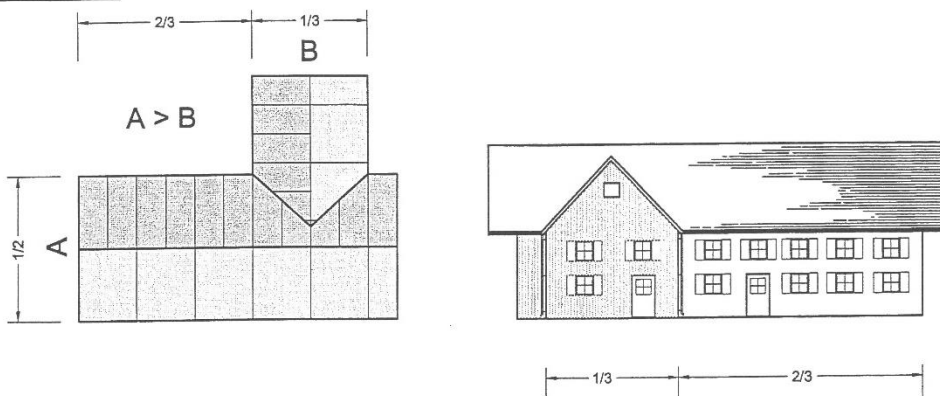
Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgargen mit deren Zufahrten und Einhausungen, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen hiervon ist der Bereich der Nutzungsschablone 3, hier sind die Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Balkone bis 1,50 m überschritten werden.

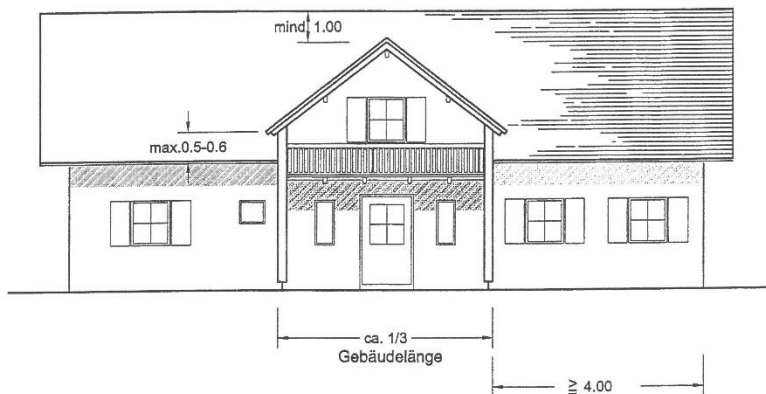
4.4 Für notwendige betriebliche Erweiterungen praktizierender Landwirte können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden bzw. auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 4.5 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, im Bereich des Nutzungsschablone 2a sind auch Reihenhäuser zugelassen.
- 4.6 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für Quergiebel, Wiederkehr und Gauben darf deren Nebenfrist von der Hauptfirstrichtung abweichen. Im Dachraum über dem zweiten Obergeschoß ist lediglich auf einer Dach-/Gebäudeseite nur maximal ein Quergiebel bzw. Wiederkehr zulässig. Darüber hinaus zur ordnungsgemäßen Belichtung erforderliche Dachgauben/Liegefenster sind untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten, siehe nachfolgende Rahmenbedingungen.

Wiederkehr



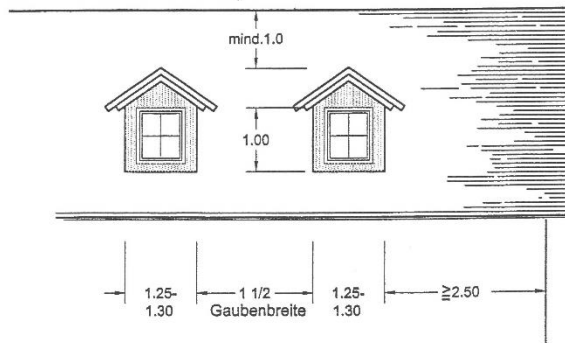
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

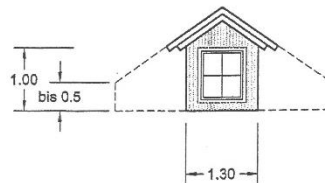
Regeldachneigung 35°

unter 28° keine

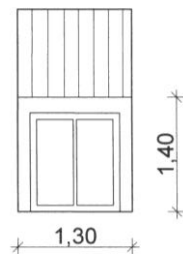


Giebelgaube

$30^\circ - 35^\circ$



Schleppgaube
nur bei Dachneigung
 $30^\circ - 35^\circ$



Bereiche mit variabler Firstrichtung sind gesondert ausgewiesen

- 4.7 Im Bereich der Nutzungsschablone 3 sind Walmdächer, sowie Flachdächer, ansonsten sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.8 Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Baugrundstücke müssen mindestens 550 m^2 , für Doppelhaushälften mindestens 350 m^2 groß sein. Bei Reihenausbebauungen zählt das Gesamtgrundstück. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit mindestens 950 m^2 festgesetzt.
- 4.9 Die Regelungen des Art 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden. Dies gilt nicht bei den festgesetzten Baulinien.

5. Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grenzgaragen, Stellplätze und Nebengebäude an der Grenze zum öffentlichen Grund unzulässig. Diese müssen einen Grenzabstand von 5,0 m einhalten.
- 5.2 Je angefangene 25 m Länge, der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,50 m zugelassen. Wenn ein Grundstück an zwei öffentlichen Straßenräumen anliegt so ist je Erschließungsstraße eine Zufahrt auf das Grundstück in der vorgenannten Breite zulässig. Bei Garagen die in das Bestandsgebäude bzw. den Ersatzbau integriert werden, darf die maximale Breite der Zufahrt 6,0 m betragen
- 5.3 Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten sind mind. 70 % der die erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage zu errichten oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Die Zufahrt ist dabei in das Hauptgebäude zu integrieren oder als Einhausung mit Satteldach auszuführen.
- 5.4 Soweit Grenzgaragen erforderlich oder sinnvoll sind, gilt die Regelung nach Art. 6 Abs. 7 der BayBO, wobei die Dachneigung der Satteldächer auf max. 30° begrenzt wird.
- 5.5 Stellplätze und Zufahrten sind grundsätzlich als sickerfähige Beläge auszuführen.
- 5.6 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze und pro Ferienwohnung/Gästezimmer mindestens 1,0 Stellplätze nachzuweisen. Je 3 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdischer Besucherstellplatz herzustellen.

6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1 Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten ortsbildprägenden Gebäude ist die Grundform des Bestandes zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Zudem ist das äußere Erscheinungsbild (Brettermantel / Putzflächen etc.) wieder herzustellen.

Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

6.2 Dachform

Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten ortsbildprägenden Gebäude ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen.

- 6.3. Das Baugrundstück muss in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muss die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen.
- 6.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Staatsstraße sind zu beachten; sie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Nähere Hinweise sind der Begründung zu entnehmen.
Soweit bei der an die Staatsstraße angrenzenden Wohnbebauung nicht alle Ruheräume an der von der Schallquelle abgewandten Seite orientiert werden können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen.

Konkrete Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer.

7. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8. Einzäunungen / Einfriedungen

- 8.1 Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 5,00 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.
- 8.2 Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Zäune (senkrechte Holzlatten, sogenannte Staketenzäune), nicht höher als 1,00 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Haltepfosten sind in Holz- und Metallausführung zugelassen.

Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht, max. 1,20 m hoch, zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen.

- 8.3 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- 8.4 Geschlossene Mauern und Gabbionenwände sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet.

9. Grünordnung

9.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBo in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Steingärten sind unzulässig.

9.2 Bäume und Sträucher

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 Hinweise) in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

9.3 Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

9.4 Der Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen im Bereich der Nutzungsschablone 3 von 1.104 m² wird vom gemeindlichen Ökokonto (Flur-Nr. 304, Gemarkung Loppenhäuser, Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu) abgebucht.

9.5 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

10. Schaufenster, Werbeanlagen

Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m² zulässig. Schaufenster sind in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.

Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muss mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Großflächige Werbeanlagen sowie Pylonen werden ausgeschlossen. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

§ 3 Hinweise

1. In der Nutzungsschablone 2 und 2a richtet sich die Wandhöhe nach § 34 BauGB. Im Bauantrag sind die Wand- und Firsthöhen der Nachbargebäude in den Ansichten darzustellen.
2. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
3. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
4. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
5. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
6. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)

Beispielliste

Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurenette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene, Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

Heimische Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister