Gemeinde Mauerstetten
LANDKREIS OSTALLGÄU

Die Gemeinde Mauerstetten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 nach ordnungsgemäßer Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landkreis Ostallgäu den Bebauungsplan

Nr. E 3 für das Gebiet "Ortskern Frankenried/Nordost",

bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.11.1997 als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) i. d. F. vom 13.11.1997 und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 13.11.1997. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 2
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3. Die Größe der Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 700 m^2 netto Verkaufsfläche begrenzt.

4. 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 nachfolgenden Bezugsgrößen
   - Grundstücksfläche
   - überbaute Grundfläche und
   - festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten in der Planzeichnung.

   Grundsätzlich gilt II-geschossige Bebauung mit zwei Vollgeschoßen und einer Wandhöhe von max. 6,30 m. Als Maß der Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

5. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB

5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden für den Bereich der Althofstellen (A), für das Restgrundstück (R) sowie der freien Parzellen/Wohnhausbestand (B) festgesetzt. In der Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheit sind auch Ferienwohnungen enthalten. Anstelle einer Ferienwohnung können auch zwei Gästezimmer eingebaut werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:

5.2 Bereich Althofstelle (A)
Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, bezogen auf das jeweilige Flurstück auf max. 6 WE bzw. den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (incl. Dachgeschoßausbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bereich A. Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.

Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchkammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

5.3 Bereich Restgrundstück (R)
a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.
b) Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück können ganz oder teilweise auch im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die max. Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 6 WE nicht übersteigen.

Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen können für die jeweiligen Bereiche A, R und B einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 4 bis 9 BauNVO zugeführt werden.

5.4 Bereich sonstiger Parzelle (B)
In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auch sonstigen Parzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

5.5 Grundsätzlich gilt Bestandsschutz.

6. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

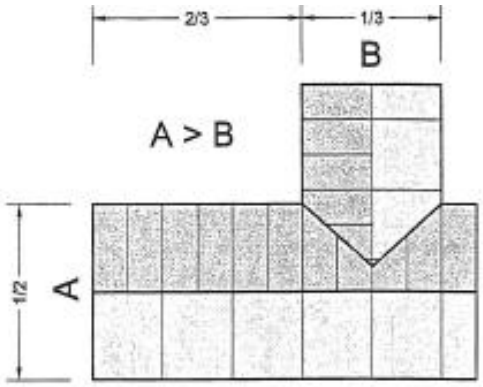
6.1 Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

6.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig bzw. es gilt Bestandsschutz.

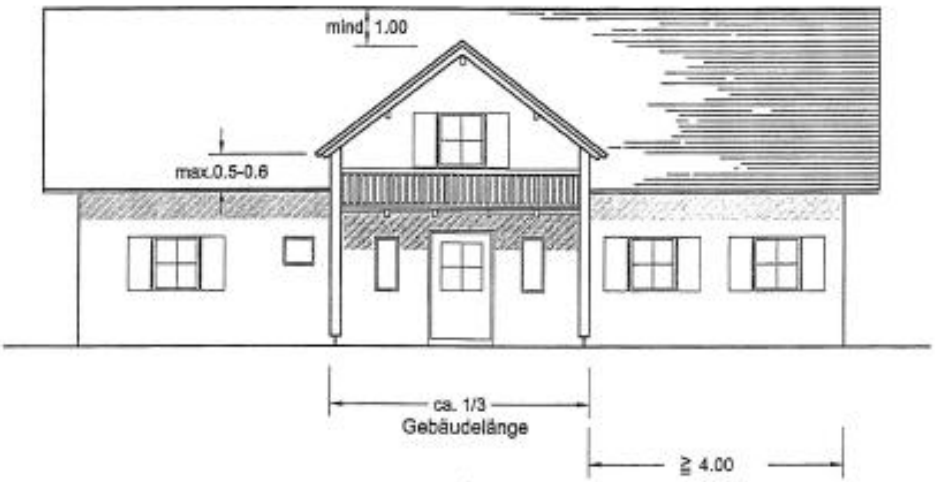
6.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für Quergiebel, Widerkehre und Gauben darf deren Nebenfirst von der Hauptfirstrichtung abweichen.
Im Dachraum über dem zweiten Obergeschoß ist lediglich auf einer Dach- bzw. Gebäudeseite nur maximal ein Quergiebel bzw. Widerkehr zulässig. Darüber hinaus zur ordnungsgemäßen Belichtung erforderliche Dachgauben/Liegefenster sind untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten, siehe nachfolgende Rahmenbedingungen .

6.4 Für notwendige betriebliche Erweiterungen praktizierender Landwirte können die Baugrenzen bzw. Baulinien überschritten bzw. betriebsbedingte Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Widerkehr



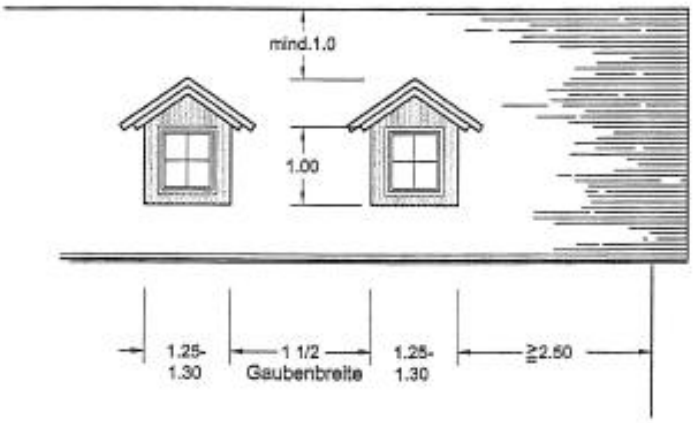
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

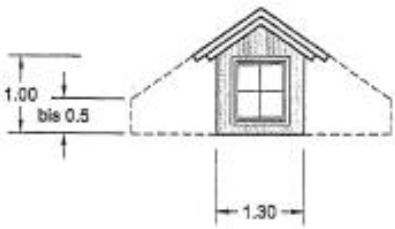
Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



6.5 Baugrenzen, Baulinien

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen, teilweise auch durch Baulinien bestimmt.
Von Baulinien darf ausdrücklich in diesem Bebauungsplan - insbesondere im Straßenraumbereich - um bis zu 1,00 m abgewichen werden.

7. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Baugrundstücke müssen mindestens 550 m^2, für Doppelhaushälften mindestens 350 m^2 groß sein.

8. Flächen für Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

8.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenzufahrten und dgl. sind nicht ausschließlich im Vorgartenbereich bzw. entlang der straßenseitigen Grünfläche zu errichten. Sie dürfen max. 1/3 der straßenseitigen Grundstückslänge für die vorgenannten Einrichtungen benutzt werden.

8.2 Bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohneinheiten sollen die erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage errichtet werden. Die Zufahrt ist dabei in das Hauptgebäude zu integrieren oder als Überhausung mit Satteldach auszuführen.

8.3 Soweit Grenzgaragen erforderlich oder sinnvoll sind, gilt die Regelung nach Art. 7 Abs. 4 der BayBauO, wobei die Dachneigung der Satteldächer auf max. 30° bzw. der des Hauptdaches begrenzt wird.

8.4 Bei straßenseitiger Orientierung der Garagen- oder Tiefgaragenzufahrt ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.

8.5 Stellplätze und Zufahrten sind grundsätzlich in wassergebundener Decke auszuführen.

8.6 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze und pro Ferienwohnung/Gästezimmer mindestens 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

8.7 Für die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten dürfen nur insgesamt 50 % der Grundstücksfreiflächen in Anspruch genommen werden.

§ 3
Sonstige Festsetzungen (F) und Hinweise (H)

1. Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten Artikel 6 und 7 BayBO.
Sofern sich bei der Bemessung der Abstandsflächen geringere Abstände als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese gemäß Art. 7 BayBO festgesetzt. (F)

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. (H)

3. Das Baugrundstück muss in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muss die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen. (F)

4. Für alle Bauvorhaben im Baugebiet, auch wenn diese nach baurechtlichen Bestimmungen nicht genehmigungspflichtig sind, muss eine Genehmigung nach Art. 7 und Art. 15 des Denkmalschutzgesetzes beantragt werden, siehe auch Ziffer 8.1 Denkmalpflege der Begründung. (H)

5. Schaugiebel
Dort, wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgebäude mit ihren Schauseiten auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen.
Balkone dürfen bis max. halbe Giebelbreite errichtet werden.

6. Rückseite der Häuser
Dort wo im Bebauungsplan Rückseiten mit dem Symbol HV = Holzlatten-Verschalung festgesetzt sind, müssen sie im gestalterischen Gegensatz zum "Schaugiebel" ihre Rückseite überwiegend in Holzverschalung mit einem geschlossenen Charakter und asymmetrischer Fensteranordnung darstellen. (F)

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mauerstetten, 13.11.1997

(Müller, Erster Bürgermeister)