



GEMEINDE MAUERSTETTEN

NEUFASSUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE FRANKENRIED NORDOST UND SÜDWEST ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „ORTSKERN FRANKENRIED“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

08.11.2023
07.03.2042

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
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 Neufassung der Bebauungspläne Frankenried Nordost und Südwest zum Bebauungsplan Nr. 24 „Ortskern Frankenried“ der Gemeinde Mauerstetten als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Neufassung der Bebauungspläne Frankenried Nordost und Südwest zum Bebauungsplan Nr. 24 „Ortskern Frankenried“ gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bildet.

Der Bebauungsplan Nr. E3 „Ortskern Frankenried/Nordost“, der Gemeinde Mauerstetten vom 13.11.1997 und der Bebauungsplan Nr. E1 „Ortskern Frankenried/Süd-West“ werden wie folgt geändert:

Die bisherigen Planteile werden 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 1/2, 2, 3, 5, 7, 13, 15, 15/4, 16, 16/1, 17, 18, 19, 22, 23, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 24/2, 25, 26, 28, 29, 32, 33, 33/3, 34, 34/3, 35, 35/2, 35/3, 36, 37, 38, 38/1, 39, 39/1, 42, 42/1, 42/2, 43, 44, 45, 46, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/6, 46/8, 46/9, 46/10, 46/11, 47, 48, 48/2, 49, 49/1, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 65, 65/2, 66, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 67, 68, 69, 70/2, 71, 72, 72/1, 73, 73/1, 74, 74/3, 75, 75/1, 75/2, 115, 115/1, 120, 278/1, 279, 280, 281, 282, 282/1, 282/2, 282/7, 282/8, 282/9, 282/10, 282/11, 283/1, 283/2, 283/3, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, 283/8, 283/10, 283/11, 283/12, 283/13, 283/14, 283/15, 283/16, 283/18, 283/19, 283/20, 283/21, 283/22, 283/23, 283/24, 283/25, 283/26, 285, 286, 287, 287/1, 289/21, 289/28, 289/37, 368/8, 434/1 und 434/2 sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 1, 46/7, 46/13, 119, 121/1, 214/1, 278, 282/6, 284, 289/36 und 368/7 der Gemarkung Frankenried

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

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 **Brutto**Grundfläche von mindestens 60 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.

Für die festgesetzten Baulinien wird eine Toleranz von +/- 1,0 m festgesetzt.

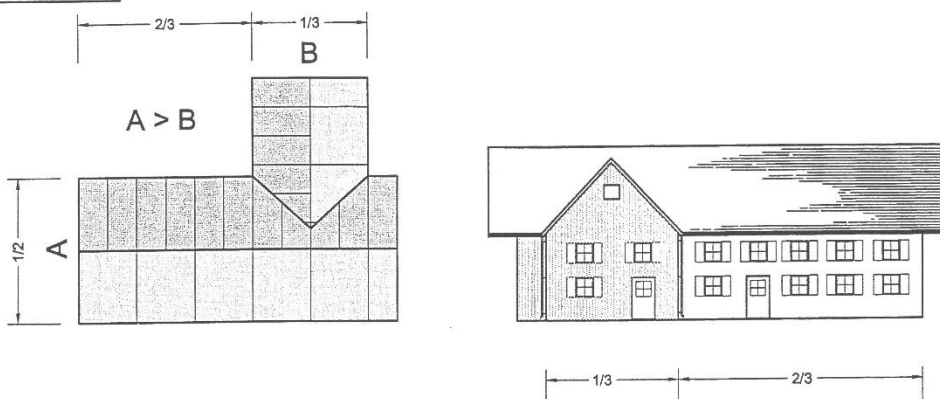
4.2 Die bauliche Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen/Baulinien sowie durch die überbaute Grundfläche (GRZ).

Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Einhausungen, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

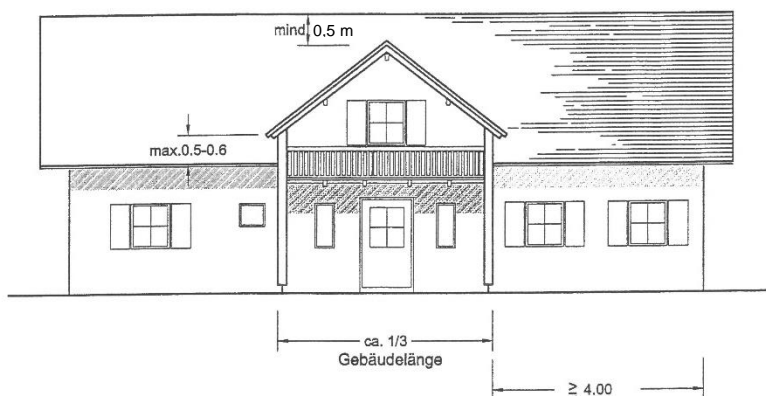
4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Balkone bis 1,50 m überschritten werden.

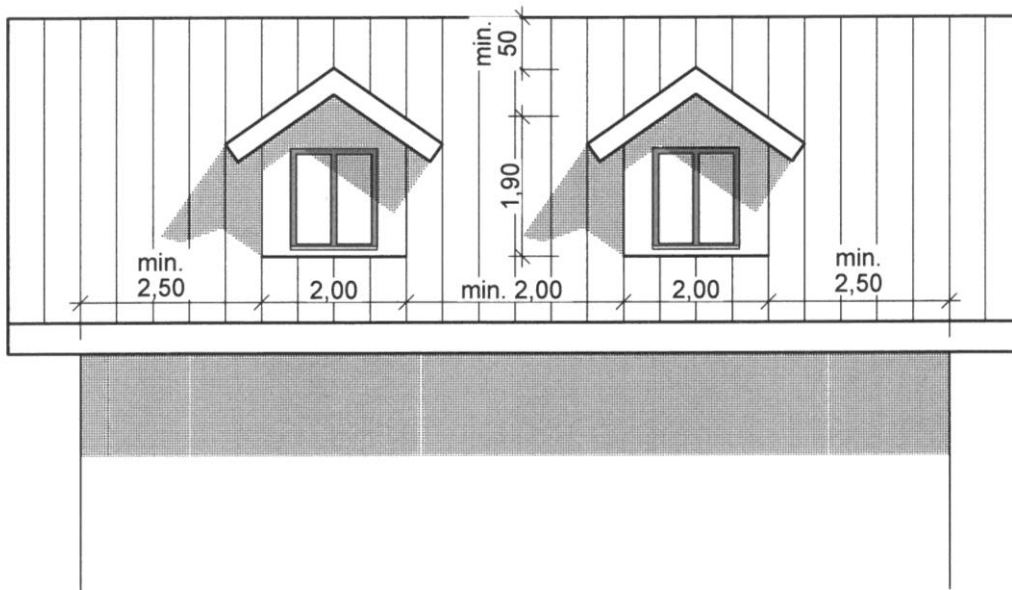
- 4.4 Für notwendige betriebliche Erweiterungen praktizierender Landwirte können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden bzw. auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.5 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, im Bereich des Nutzungsschablone 2a sind auch Reihenhäuser zugelassen.
- 4.6 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Bereiche mit variabler Firstrichtung sind gesondert ausgewiesen. Für Quergiebel, Wiederkehr und Gauben darf deren Nebenfirst 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

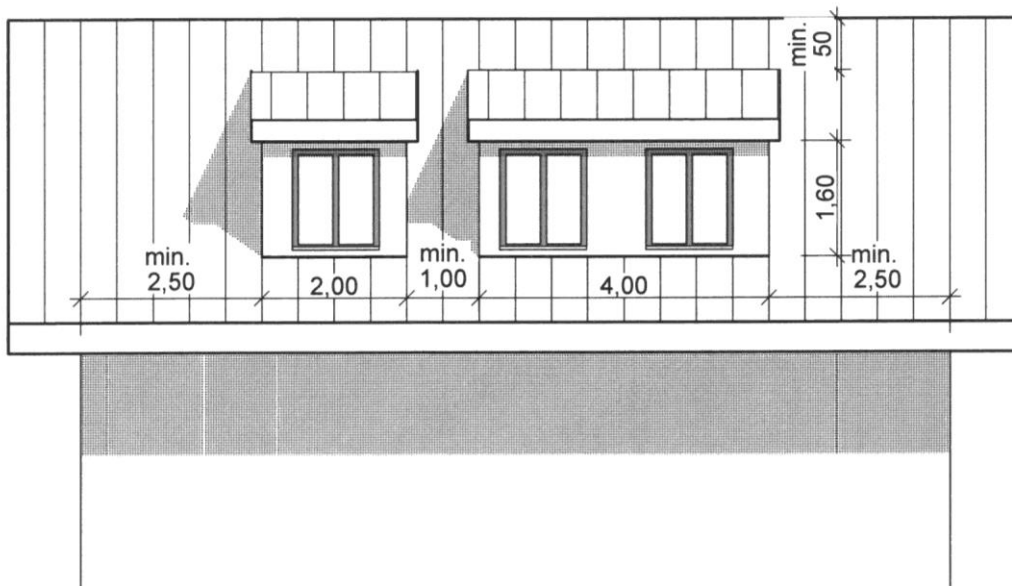


Standgiebel / Quergiebel





Satteldachgaube



Schleppgaube

Die Anzahl der Dachgauben darf max. 50 % in Summe der Gebäudelänge betragen (Traufe). Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

- 4.7 Im Bereich der Nutzungsschablone 3 sind Satteldächer, Walmdächer, sowie Flachdächer, ansonsten sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.8 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 und Nebengebäude an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Diese müssen einen Grenzabstand von 5,0 m einhalten.
- 5.2 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.
- 5.3 Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Mauerstetten in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

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.

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) 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 sowie aus Beton- und Granitpfosten zugelassen.

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

Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon sind so genannte Terrassentrennwände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und eine maximalen Länge von 3,0 m.

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 Gabionenwände als Einfriedungen 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 dorfgerichten 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. Bei Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben sind für Bewegungsflächen und deren Zufahrten auch Asphaltbeläge zulässig.

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.

§ 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7-8130-0075 sowie seiner unmittelbaren Umgebung (100m) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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, Zabergäurennette, 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.

- Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.
- 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.
- Den Straßengrundstücken und deren Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Bei Um- und Ersatzbauten im Bereich von ortsbildprägenden Gebäuden (Kennzeichnung OB in der Planzeichnung) ist dem Bauantrag eine Fotodokumentation des Bestandes beizufügen, die alle Außenansichten beinhaltet.

11. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister