

GEMEINDE GÖRISRIED  
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Görisried erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) 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 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 14.3.1996 Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Wildberger Straße" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 24.01.1996.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.
  - 1.2 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Ziffer 5: Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
3. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden nicht Bestandteil gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
4. Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Ziffer 5 zulässigen Handelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ziffer 8 Gartenbaubetriebe, Ziffer 9 sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.
6. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG -), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG), Art von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3  
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4  
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens bei Einzelhausbebauung 600 m<sup>2</sup> bzw. bei einer Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen und Nebengebäude

1. Die Situierung der Garagen darf nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien gebildeten Flächen und in den mit GA-gekennzeichneten Bereichen (umgrenzt mit Planzeichen 15.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung) erfolgen. Stellplätze sind auch außerhalb der v.g. Bereiche zulässig. Andere Nebenanlagen bzw. Nutzungen sind nur in untergeordneter Art im Zusammenhang mit der Garage zulässig.
2. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß § 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
3. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
4. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
5. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
6. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.

7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

#### § 7

#### Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $35^\circ \pm 2^\circ$  oder  $21^\circ \pm 2^\circ$  zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung für das Hauptgebäude ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile wie Gaupen, Vordächer und dgl. sowie Quergiebel und Garagen kann die Hauptfirstrichtung abweichen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung ID:
  - 4.1 bei der Dachneigung  $35^\circ \pm 2^\circ$  von maximal 1,00 m,
  - 4.2 bei der Dachneigung  $21^\circ \pm 2^\circ$  von maximal 2,00 m möglich.  
Die Höhe des Erdgeschoßes wird auf maximal 2,75 m festgesetzt. Dachaufbauten sind nur möglich gem. Ziffer 4.1 i. V. m. Ziffer 12.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen Bezeichnung II darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,80 m bis 1,40 m. Bei Garagen und Nebengebäuden 0,60 m bis 1,00 m betragen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes, auf Höhe über NN (Normalnull) in der Planzeichnung in Abstimmung mit der Höhenlage der Straßen vorgeschlagen. Diese Höhenangabe ist verbindlich, soweit die Gemeinde im Einzelfall aus besonderen technischen Gründen (z. B. Veränderung der Höhenlage der Straße) vor Baubeginn bzw. bei Vorlage der Baueingabeplanung keine andere Höhenfestlegung verlangt. Mit dem Eingabeplan ist ein Höhenschnitt auf der Grundlage einer Geländeaufnahme vorzulegen und zwar mit ursprünglichem und geplantelem Geländeverlauf mit Anschluß an die Straße und die Nachbargrundstücke. Die Gemeinde verlangt - trotz Freistellungsverfahren - vor Baubeginn eine Absteckung mit Festlegung der Höhenlage.

...

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Sonstige Bauelemente, wie Fenster, Türen, Läden, Giebel- Kniestock und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
12. Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben und nur bei einer Dachneigung ab 33° mit der Bezeichnung ID zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:

- Die Dachneigung der stehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen.
  - Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung und der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen, der Kniestock darf dabei nur maximal 1,00 m ausgebildet werden.
  - Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
  - Die Gaubenbreite beträgt max. 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachhautanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
  - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 11,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,20 m betragen.
  - Die Gauben müssen als Abstand mindestens 2,50 m von der Gebäudeecke einhalten.
  - Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
  - Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
  - Dreieckförmige Gauben, SchlepPGAuben sowie negative Dachanschnitte sind nicht zulässig.

13. Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.
14. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze - dies gilt auch für Grenzgaragen - müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

15. Schaugiebel:

=====

Dort wo Baulinien im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgebäude mit ihren Schauseiten auf dieser Linie erstellt 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 sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis zur halben Giebelbreite zulässig.

§ 8  
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren oder Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

§ 9  
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10  
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11  
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze ausgelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

...

3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zum Erhalten und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Sommerlinde (*Tilia plathypyllos*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Eiche (*Quercus excelisior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,0 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken (auch Thuja) sind zur Ortsrandeingrünung untersagt. Sträucher müssen mindetens zweimal verschult sein und eine Höhe von ca. 60 bis 100 cm aufweisen.

6. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

## § 12

### Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Die Hausabwässer sind an die Ortskanalisation zur Weiterleitung an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen. Der Anschluß wird erstellt. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngebäude nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offenen Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüberhinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung, ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundsverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlosssem Sickerschacht aufgefangen werden. (siehe Anlage 3)

...

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen.

§ 13

Immissionschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Dies gilt sowohl für den Bereich des MD-Gebietes als auch für das WA-Gebiet.

§ 14

Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

§ 15

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

1. Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.
2. Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
3. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken entfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.  
Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wurde, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hierfür ist in der Planzeichnung des Bauplanes ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt (Kompostierung von Gartenabfällen) des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

§ 16

Versorgungsleitungen

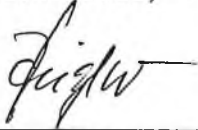
1. Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

2. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 17  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Gemeinde Görisried, 22.03.1996



(Kugler, 1. Bürgermeister)

