

Zeichenerklärung - Festsetzungen durch Planzeichen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Allgemeines Wohngebiet I, S. des § 4 BauNVO, zulässig sind Wohngebäude.
 - Dorfgebiet I, S. des § 5 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), den Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, siehe nachfolgende Tabelle:

Anzahl der Vollgeschosse	max. KN	Dachneigung	Wandhöhe	GRZ	GFZ
1	1,50 m	28° - 36°	max. 4,75 m	0,25	0,50
2	II*	18° - 24°	max. 5,65 m	0,25	0,50
3	II	28° - 34°	max. 6,10 m	0,30	0,50

Definition: II* = das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss anzuzählen. Die Wandhöhe wird gemessen von OK EGG-Fertigfußboden bis OK Dachhaut in der Vertikaleingung der Außenwand.

2.2 Die Oberkante des EG-Fußbodens darf max. 30 cm (2 Stufen) über Hinterkante Strasse (HK) liegen, gemessen entlang der Linie Hauseingang (jenseitig zur HK-Strasse).

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenzen, die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhäuser, Wintergärten u. dgl. bis zu max. 1,00 m sind zulässig.
- Überbaubare Fläche für Nebengebäude/Garage - Planzeichen 15.3 der PLZVO
- Es sind nur Einzelhäuser (E), in einem Teilbereich auch E- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Hauptfahrrichtung, Toleranz $\pm 12^\circ$; Nebengassen und Dachbauten dürfen abweichen.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt pro Einzelhaus mind. 430 m² pro Doppelhaushöhe mind. 350 m². Die Doppelhausstätten sind als eine bauliche Einheit zu gestalten.
- Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 6).

4. VERKEHRSFLÄCHEN, GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- Strassenverkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie
- Pro WE sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Im übrigen gilt die Garagenverordnung (GAV) vom 30.11.1993 (BAYRS 2132/1-41). Grundsätzlich ist ein ausreichender Stellplatznachweis auf dem Grundstück zu führen.
- Garagen, Carports und überdachte Stellplätze für PKW dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. durch das Planzeichen Ziffer 15.3 gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden; Gas = vorgeschlagener Standort; Nebengebäude im Sinne des § 14 BauGB mit max. 40 dm sind auch außerhalb zulässig; sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern; Gängen im Kellergeschoss sind unzulässig. Vor den Garagen sind bei direkter Zufahrt 5,00 m anzuhaltbare Stellplätze. Bei beidseitigen Grenzgebäude einhellige Gestaltung erforderlich.

5. GRÜNDORDNUNG

- Private Grünfläche zur Durchgrünung und Ortsrandgestaltung
- zu erhaltende Bäume und Sträucher, § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b, BauGB
- zu pflanzende Bäume, Planzahl gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a, BauGB
zu pflanzende Bäume mit Lage- und Artenfestsetzung; LI = Winterlinde (Tilia cordata), und Voba = Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hochstamm, 3x, SU 16-20 cm
- zu pflanzende Sträucher
- Pro 200 m² Bauplatzgrundstück ist mind. 1 Baum zu pflanzen, bei Obstbäumen gilt dies für Hoch- und Halbstamm, es sind nur heimische Gehölzarten zu verwenden; Artenauswahl siehe Ziff. 6.5 der Begründung. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, siehe Art. 5 BayBO.
- öffentliche Grünfläche.
- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, siehe Ziff. 6 der Begründung

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, § 9 ABS. 4 BAUGB I, V. MIT ART. 91 BAYBO

- Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 11 BayBO. Die Gebäudehöhe wird auf 11,00 m begrenzt. Aneinander gebaute Garagen sind in Form, Farbe u. Dachausrichtung einheitlich zu gestalten. Bei traufseitigen Grenzgaragen ist ein Dachüberstand von 0,65 m zulässig; Schneidengrichtung erforderlich; Solar- und Vollkanten sind harmonisch in die Dachfläche zu integrieren.
- Es sind nur stattdächer zulässig; Dachgärten / Querterrace nur ab 28° Dachneigung, auf 1/3 der Dachfläche begrenzt; zulässig. Negative Dachschritte und Schrägspalten sind unzulässig; Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

- Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierendem, nanzuzugewiesenen und kleinteiligem Bedachungs-material zu erfolgen. Dachbegrenzung ist zulässig.
- Einfriedigungen im Bereich des Straßenraumes sind nur Zäune mit senkrechten Latzen oder Stäben und ohne massiven Sockel mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig; Garagenzufahrten und Stellplätze sind als offene Hofräume zu gestalten.

6.5 Geländedegradierungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig; Geländehorizonte innerhalb des Grundstücks sind mit sanften Böschungen auszugleichen; zum Nachbau ohne Absatz und künstliche Beschung anschließen.

6.6 Bei Doppelhäusern oder unmittelbar benachbarten Einfamilien ist die Zufahrt jeweils gemeinsam einzurichten und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Einfahrten sind durch einen gemeinsamen Grundstreifen mit mind. 0,75 m Breite zu unterbreiten.

6.7 Vorgeschlagener Schauplatz

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

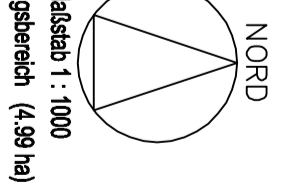
- Bodenverhältnisse sind zu vermeiden bzw. auf das notwendige Maß zu beschränken; Stellplätze und Terrassen sind in wassergebundenen Decke auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zu Versickerung zu bringen; siehe auch Ausführung in der Begründung.
- Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind unvermeidlich; sie müssen einschließlich Viehtrieb hingenommen werden.
- Bei der Aufwindung von frühgeschichtlichen Funden besteht Meldepflicht; siehe Art. 8 (1, 2) BschG und Ausführungen in der Begründung Ziffer 9.5 - Bodendenkmalpflege.
- In der Baueingabepflichtung sind die tatsächlichen und die geplanten Geländehorizonte darzustellen; es ist ein qualifizierter Freilegungsgestaltungsgutachten erforderlich; siehe auch Bauvorschriftenverordnung (BauVV) § 75. Die Gebäudestückung mit Schornstein ist mit der Gemeinde Görtsried vorzunehmen; dies gilt auch bei Freistellungsverfahren.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes sind die Häuser Bauplatz Nr. 5 und 6 traufseitig, d.h. parallel, zur Waldstrasse zu stellen; Notwendige Fenster im 1. OG sind von der Gebäudeseite (Heulhofer Fl.-Nr. 820) abgewandt zu orientieren; siehe Ziffer 7.1 der Begründung.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- bestehende Gebäude
- 820.3 Höhenangabe in m über NN mit Höhenrichtlinien
- Tricht mit wechselseitiger Seite; Beschungen mit sanftem Gefälle.
- Fussweg / Felsweg
- Sichtdreieck, keine Bebauung und Bepflanzung über 0,30 m.
- Geplante Gebäude (Vorschlag) mit Bauplatznummer
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauwerkmal
- Traktion der AUVV, F-zahn, Gebäude 3 x 2,5 m, Traubhöhe 2,80 m

Gemeinde Görtsried Landkreis Ostallgäu

Behauungsplan Nr. 8 mit integriertem
Grünordnungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
für das Gebiet "Görtsried - Immath"



abtPlan

An Rolandstechl 1
87616 Marktoberdorf
Tel. 082422 91800
Fax 082422 91801
E-Mail: abtplan@abtplan.de

Bauplanungsbeschluss: 08.11.2004
Stellungsplanbeschluss: 23.07.2005