

Bestandteile des Innerortsbebauungsplan „Nördlich der Zaisertshofener Straße“

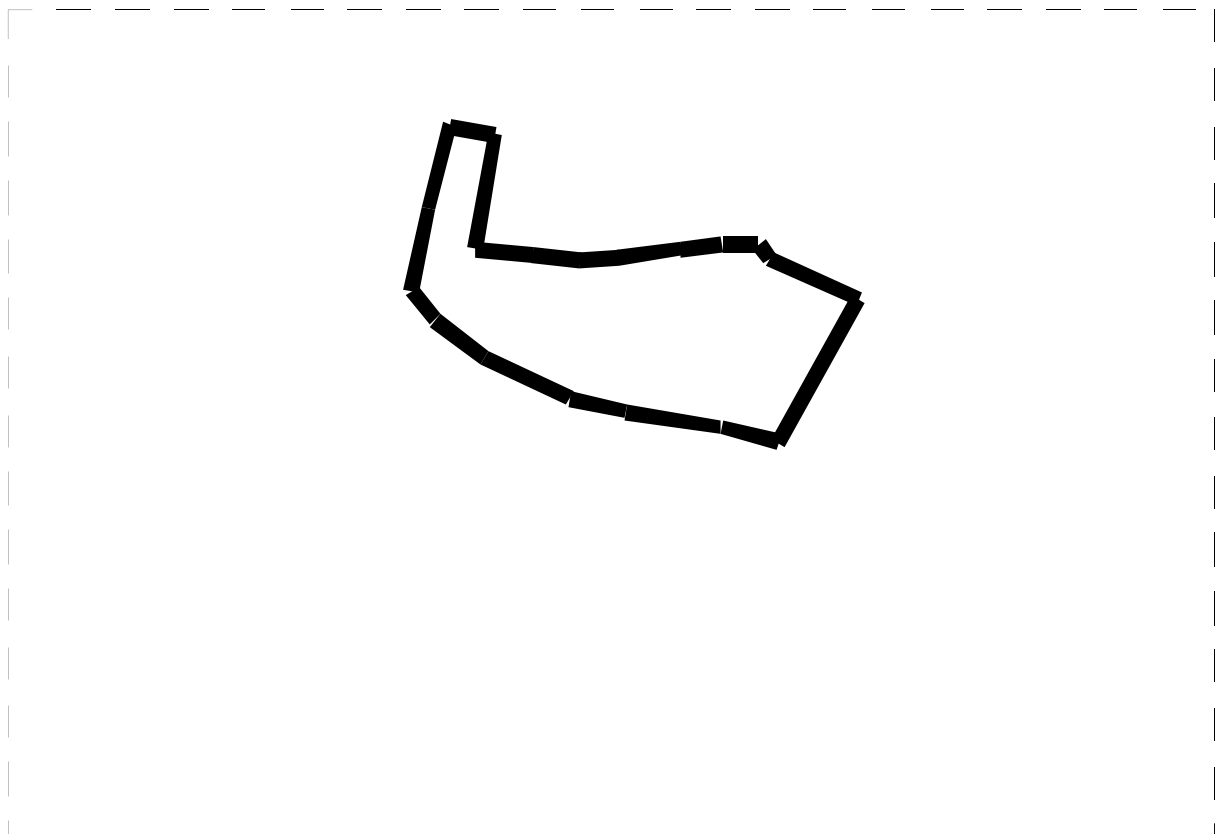
Markt Tussenhausen

Planzeichnung M 1:1000

Präambel und Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen durch Text mit Verfahrensvermerken

Begründung



Übersichtsplan M 1:5000

**Planfassung vom 01.02.2000, geändert am 16.05.2000, geändert am 07.11.2000,
zuletzt geändert am 10.04.2001**

1. Präambel





1.1 Satzungsbeschuß













Die Marktgemeinde Tussenhausen, Landkreis Unterallgäu, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ff, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132 – 1 – I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020 –1-1-I) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vomals Satzung.

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes




Für das Gebiet „Nördlich der Zaisertshofener Straße“ in Tussenhausen gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.02.2000, geändert am 16.05.2000, geändert am 07.11.2000, zuletzt geändert am 10.04.2001, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
I+D	zulässig max. ein Vollgeschoß + Dachgeschoß
II+D	zulässig max. zwei Vollgeschosse + Dachgeschoß
	zwei Vollgeschosse + Dachgeschoß zwingend
5,50m	maximale Traufhöhe
SD 40°-45°	zulässig Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45°
	Baulinie
	Baugrenze
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	beschränkt öffentlicher Fußweg auf Privatgrund
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
	Firstrichtung zwingend
	Gebäudebestand mit Sonderregelung zum Maß der Nutzung (Punkt 4.2.1 Satz 3)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
D	Baudenkmal
	Sichtdreieck
	Maßangaben in Meter
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

3. Hinweise zur Planzeichnung

	Fußweg
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
1683	Flurnummern
	bestehende Grundstücksgrenzen

4. Festsetzungen durch Text

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Größe der Geschoßflächen / Größe der Grundflächen

Neu zu errichtende Gebäude dürfen in den Teilflächen MD₁, MD₂, MD₆ und MD₇ eine maximale Geschoßfläche von 300 m² bzw. eine Grundfläche von 150 m² nicht überschreiten. In den Teilflächen MD₃, MD₄ und MD₅ darf eine Mindestgrundfläche von 250 qm nicht unterschritten und eine maximale Grundfläche von 450 qm nicht überschritten werden. Ausgenommen sind hiervon Gebäude mit einem gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungsanteil; hierzu zählen nicht untergeordnete Nutzungen entsprechend § 13 BauNVO. Ferner sind hiervon Ersatzbauten ausgenommen, die an gleicher Stelle und in gleicher Größe für den durch Kreuzraster gekennzeichneten Gebäudebestand errichtet werden.

4.2.2 Traufhöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Traufhöhen von 5,50 m über bestehenden Gelände sind einzuhalten.

4.3 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse I+D bzw. II+D in den Gebieten MD₁, MD₂ und MD₆ gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Das Dachgeschoß kann ausgebaut werden und darf auch ein Vollgeschoß sein.

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse II+D in den Gebieten MD₃, MD₄, MD₅ und MD₇ ist zwingend einzuhalten.

4.4 **Bauweise / Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO**

Für die Gebiete MD₁, MD₂ und MD₆ gilt die offene Bauweise.

Für die Gebiete MD₃, MD₄, MD₅ und MD₇ gilt die abweichende Bauweise. In Gebieten mit abweichender Bauweise ist eine Bebauung im Norden und Westen der Grundstücke bis max. an die Grundstücksgrenzen zulässig sofern die Baugrenzen dies ermöglichen. Ansonsten kann in den Gebieten mit abweichender Bauweise im Norden und Westen der Grundstücke bis an die Baugrenzen gebaut werden. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO dürfen dementsprechend unterschritten werden.

4.5 **Baulinie**

In dem Gebiet MD₅ und MD₇ kann von der Baulinie ausnahmsweise um max. 5,00 m in nördliche Richtung abgewichen werden.

4.6 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und den Hauptgebäuden untergeordnete Nebenanlagen dürfen in den Gebieten MD₁, MD₂ und MD₆ gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

Garagen und den Hauptgebäuden untergeordnete Nebenanlagen dürfen in den Gebieten MD₃, MD₄ MD₅ und MD₇ gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden.

Tiefgaragen sind unzulässig.

4.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Definition Wohngebäude:

Wohngebäude i.S. dieser Festsetzung sind Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sowie gemischt genutzte Gebäude, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung einer untergeordneten anderen Nutzung wie z.B. einzelne Räume für die in § 13 BauNVO bezeichneten Tätigkeiten oder kleinere Läden im Erdgeschoß dienen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist diejenige Bemessungsgrundlage nach 4.7.1 oder 4.7.2 maßgebend, nach der sich die geringere Anzahl von Wohneinheiten ableitet.

4.7.1 Bemessungsgrundlage Grundstücksfläche

Als Bemessungsgrundlage für die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

Bei bestehenden Gebäuden sind je 350 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und bei neu zu errichtenden Gebäuden je 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Im Falle eines Abrisses eines Hauses, welches zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besteht, sind für einen Neubau an gleicher Stelle 350 m² Grundstücksfläche für eine Wohneinheit notwendig.

Bei der Ermittlung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksfläche dürfen für neu zu schaffende Wohneinheiten keine Grundstücksflächen einbezogen werden, die für die bereits vorhandenen Wohnungen erforderlich sind.

4.7.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 1 pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 2 pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 3 pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 4 pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 5 pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 6 pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten darf unter Beachtung von Abs. 4.7.1 Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung im Gebiet MD 7 pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten betragen.

4.8 Mindestgrößen von Grundstücken

Neu zu bildende Grundstücke (Grundstücksteilungen) müssen mindestens diejenige Größe umfassen, die aufgrund der auf den Grundstücken vorhandenen oder geplanten Anzahl der Wohneinheiten gemäß Abs. 4.7 Satz 2 erforderlich ist.

4.9 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen dem Erhalt des historischen Ortsrandes mit seiner Bepflanzung und gewährleisten eine dorftypische Durchgrünung des Gebietes. Die Versiegelung dieser Flächen ist auf das Notwendige zu begrenzen.

Auf den privaten Grünflächen dürfen Nebengebäude nur ohne Feuerungsanlagen und nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 qm, einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m und einer maximalen Dachneigung von 45° errichtet werden. Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

Zu Erschließungszwecken von Grundstücken und Gebäuden können private Grünflächen überfahren werden.

4.10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten bzw. ausgefallene Pflanzen zu ersetzen. Bäume sind in zweimal verpflanzter Qualität zu ersetzen.

4.11 Gestaltung der Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

4.12 Gebäudeproportionen, Firstrichtung

Die Traufseite der Gebäude muß mindestens 20% länger als die Giebelseite ausgebildet werden. Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Traufseite der Gebäude muß parallel zur Firstrichtung ausgerichtet werden.

4.13 Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden zulässig. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzverschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Strukturputz ist unzulässig.

4.14 Dachgestaltung

Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten Dachneigungen.

Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe einzudecken. Andere Materialien sind zulässig, soweit die der Energiegewinnung dienen.

Dachgauben sind möglich bis zu einer max. Breite von 1,40 m. Es gilt hierbei die Außenkante der Gaube.

Die Summe der Dachgauben in einem Dach darf max. 1/3 der Firslänge betragen. Der Abstand der Dachgauben muß mind. 1,00 m betragen.

Symmetrische Firstbelichtungen in der Dachfläche sind zulässig.

Zwerggiebel, Wiederkehren, negative Dachgauben sowie Dachgauben in der 2. Dachgeschoßebene sind unzulässig.

4.15 Kniestock

Ein Kniestock ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

5. Hinweise / Kennzeichnungen

5.1 Denkmalpflege

Auf dem Grundstück Zaisertshofener Straße 22, befindet sich ein denkmalgeschütztes Bauernhaus (Mitterstallbau mit Kastengesims, bez. 1768).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege soll bei Baugenehmigungsverfahren und bei Anzeigeverfahren für Baudenkmäler und in deren Nähebereich gehört werden.

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden im Bebauungsplangebiet sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

5.2 Regenwasserversickerung

Bei der dezentralen Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dach-, Hof- und Straßenflächen) auf den jeweiligen Grundstücken sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die TRENGW, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Entwurf vom 09.10.98) zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

- Bürgermeister -

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.1999, ergänzt am 01.02.2000 hat in der Zeit vom 30.03.2000 bis 02.05.2000 stattgefunden.

- Bürgermeister -

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.1999, ergänzt am 01.02.2000 fand mit dem Schreiben vom 22.03.2000 in der Zeit vom 30.03.2000 bis 02.05.2000 statt.

- Bürgermeister -

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2000, geändert am 16.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.00 bis 27.07.2000. öffentlich ausgelegt.

- Bürgermeister –

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2000, geändert am 16.05.2000 und 19.09./07.11.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2000 bis 30.01.2001 wiederholt öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2000, geändert am 16.05.2000 und 19.09./07.11.2000 zuletzt geändert am 10.04.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2001 bis 21.05.2001 wiederholt öffentlich ausgelegt.

- Bürgermeister –

7. Die Marktgemeinde Tussenhausen hat mit Beschluß des Marktrates vom 19.06.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2000, geändert am 16.05.2000, am 19.09./07.11.2000, zuletzt geändert am 10.04.2001 als Satzung beschlossen.

- Bürgermeister -

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil mit Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Tussenhausen, den
.....
(Bürgermeister, Siegel)

9. Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

- Bürgermeister -

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Tussenhausen, den
.....
(Bürgermeister, Siegel)

gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Tussenhausen

Babenhausen, den
.....
(Peter Kern, Architekt)