

## **Satzung über den Bebauungsplan „Am Schwedenstein II“**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 der Bayer. Bauordnung hat der Marktgemeinderat Stamsried in öffentlicher Sitzung am 19.09.1996 den Bebauungsplan „Am Schwedenstein II“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 19.09.1996 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung**

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung i. S. d. § 1 des BauGB-Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000
- 2) Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Teil sowie integrierter Grünordnung vom 19.09.1996

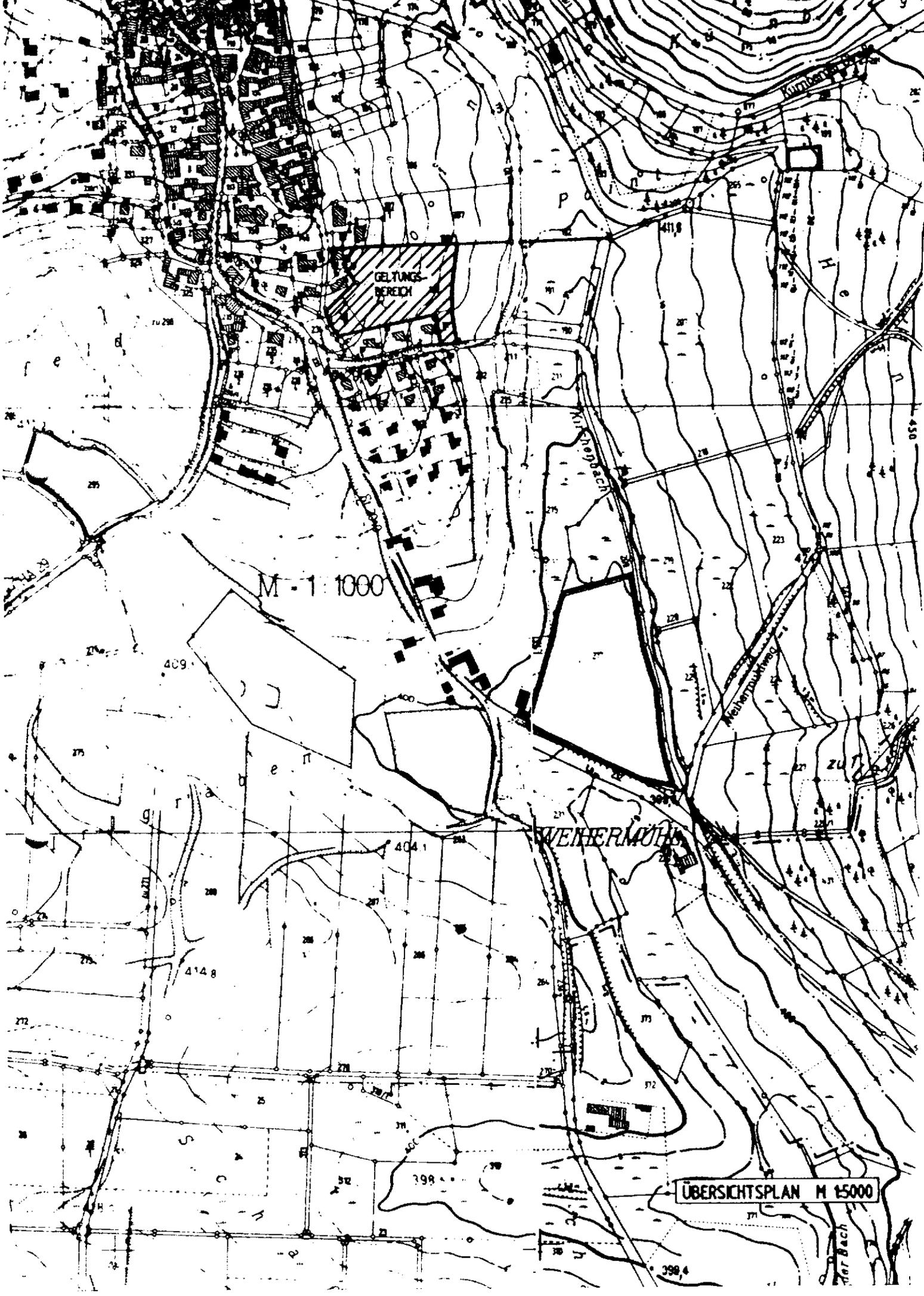
### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stamsried, 09.01.1997

  
Spießl  
1. Bürgermeister





M - 1 : 1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

LAGEPLAN M 1:1000

GEFERTIGT AM 25.1996  
TEXTTEIL GEÄNDERT AM 19.9.1996

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
"AM SCHWEDENSTEIN II"

MARKT STAMSRIED  
LANDKREIS CHAM



ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN,  
BREITE MIN. 3,5m

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN  
DES MARKTES STAMSRIED,  
BREITE 3,0m

Klär-  
anlage



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH  
ZWEIGSTELLE REGENSBURG  
PRINZ-RUPPRECHT-STRASSE 1  
93053 REGENSBURG  
TEL. 0941/78001-0



*IV. B. W. W. W.*

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
„AM SCHWEDENSTEIN II“**

**MARKT STAMSRIED  
LANDKREIS CHAM**

Der Markt Stamsried erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

**A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1  Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

2.2 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

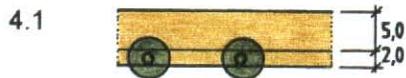
2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenze**

3.1  nur Einzelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen



Mischfläche für Kfz, Radfahrer, Fußgänger mit Mehrzweckstreifen für Parken und öffentliches Grün



Geh- und Radweg



Pflasterflächen zur Markierung der Straßeneingänge und Gliederung der Fahrbahn



Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Baum, anzupflanzen, nicht standortgebunden



Sträucher, anzupflanzen



Kinderspielplatz



Vorhandenes Gehölz, zu erhalten

#### 6. Sonstige Planzeichen



verbindliche Firstrichtung



Einfahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes



Garage, Umgrenzung ihrer Fläche



Mit Leitungsrecht zugunsten des Marktes Stamsried zu belastende Fläche

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II.

Verbindlicher Bautyp: E+U (Erdgeschoß + Untergeschoß)

Die Zahl der Wohneinheiten je Haus wird auf maximal zwei festgesetzt.

### **3. Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

### **4. Hauptgebäude**

#### **4.1 Gebäudeabmessungen**

##### **4.1.1 Maximale Hausgröße**

11 m giebelseitig, 15 m traufseitig

Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen

##### **4.1.2 Zulässige Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK des Geländes bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Die Wandhöhe darf höchstens betragen: Bergseitig: 3,60 m, talseitig: 6,10 m.

##### **4.1.3 Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK)**

Die EFOK darf über OK des natürlichen Geländes höchstens 0,30 m betragen, bergseitig an der höchsten Stelle gemessen.

##### **4.1.4 Kniestock**

Ein Kniestock ist nicht gestattet.

#### **4.2 Das Dach**

- 4.2.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig. Der Krüppelwalm ist ausgeschlossen.

##### **4.2.2 Dachneigung**

Die Dachneigung muß zwischen 32° und 38° betragen.

#### 4.2.3 Dachgauben

Dachgauben sind als stehende Schlep- oder Satteldachgauben mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,00 m<sup>2</sup> auszubilden.

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte („Negativgauben“) und die die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe (Spitzbodenbereich).

#### 4.2.4 Zwerchhäuser

Zwerchhäuser müssen bündig aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hochgeführt werden. Ihre Breite soll in der Regel nicht mehr als ein Viertel der Gebäudelänge (Traufseite) betragen.

Der First von Zwerchhausdächern muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

Die Dachneigung muß der des Hauptgebäudes entsprechen.

#### 4.2.5 Seitliche Abstände der Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser)

Die Abstände haben zu betragen: untereinander mind. 1,25 m, von der Giebelwand mind. 1,50 m.

4.2.6 Dachflächenfenster sind nur in getrennter Anordnung und bis zu einer jeweiligen Einzelgröße von 1,20 m<sup>2</sup> möglich. Die Abstände haben zu betragen: untereinander mind. 0,90 m, von der Giebelwand mind. 1,25 m.

4.2.7 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis max. 0,35 m zulässig.

4.2.8 Sonnenkollektoren sind so einzubauen, daß sie sich der Dachfläche unterordnen.

### 4.3 **Materialien**

4.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur zulässig: Außenputze ohne unruhige Struktur, die mit hellen gedeckten Farben gestrichen sind und Holz ohne deckende Farbanstriche.

4.3.2 Für die Dachdeckung einschließlich der Zwerchhausdächer sind nur Pfannen oder Biberschwänze aus Ziegelmaterial oder Beton in naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen.

## 5. Nebengebäude, Garagen

5.1 Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der speziellen Garagenumgrenzung (s. A 6.4) zulässig.

Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Wandhöhe max. 3,00 m, gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche. Bei Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen an gemeinsamer Grenze muß die Wandhöhe an der gemeinsamen Grenze 3,00 m betragen.

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 8,0 m betragen. Putzart, Farbanstrich und Deckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

### 5.3 Dachform: Satteldach

Dachneigung: Entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes.

Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Die Nebengebäude bzw. Garagen auf den Grundstücken Nr. 1 - 4 dürfen alternativ mit Flachdächern ausgestattet sein. Diese müssen entweder begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden, wobei die Nutzung als Terrasse nur bis zu einer Annäherung von 3,0 m an die Grundstücksgrenze gestattet ist.

### 5.4 Mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 6, 7 und 8 sind die Garagen an den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten bzw. an der gemeinsamen Grenze zusammenzubauen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.

### 5.5 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten. Dieser darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Kellergaragen sind unzulässig.

## 6. Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einzelhaus (als Wohneinheit)      2 Stellplätze
- pro Wohnung                                      1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 58 BayBO) herzustellen.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

An der Straßenseite: Ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun); Zaunhöhe insgesamt max. 1,00 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Oberflächenbehandlung: Imprägnierungsmittel (nicht giftig!) ohne deckenden Farbzusatz. Betonsockel von max. 0,10 m Höhe zulässig. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig; Zaunhöhe max. 1,00 m.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

## 8. Geländegestaltung

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Stützwände als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht auf Grundstücksgrenzen errichtet werden.

## 9. Hofentwässerung

Hofflächen inkl. Zufahrten und Stauräume dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

## 10. Werbeanlagen

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,6 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Mischfarben und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Auskrugung von 0,60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 11. Grünordnung

11.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Auf jeweils 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen

Als Beispiele für die Bepflanzung werden genannt:

### Großkronige Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

### Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zitterpappel	Populus tremula

### Sträucher:

Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Heckenrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kreuzdom	Rhamnus catharticus
Salweide	Salix caprea
Eingriffeliger Weißdom	Crataegus monogyna agg.

Im übrigen sind alle Obstbaumarten zulässig.

- 11.2. Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Abflußverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf den unabweisbaren Umfang, d. h., auf die Dach- und allenfalls Straßenflächen, beschränkt bleiben. Für alle sonstigen unabweisbaren Befestigungen (Parkplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Garagenstauräume, Fahrspuren usw.) sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren). Die Garagenzufahrten bei Doppelgaragen sollten durch einen Grünstreifen voneinander getrennt werden.

### 11.3 Schutzpflanzungen

Das Baugebiet ist nach Norden und Osten zur offenen Landschaft hin mit einer dichten Ortsrandbegrünung zu versehen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf auf den privaten Grundstücken - betroffen sind die Nr. 2, 4 und 5 - und auf dem öffentlichen Grünstreifen nicht weniger als 3,0 m (zweizeilige Pflanzhecke), der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze nicht weniger als 1,50 m betragen.

Beim Bau der Abwasserleitung ist darauf zu achten, daß das auf dem Flurstück Nr. 189/1 bestehende Gehölz soweit wie möglich erhalten bleibt.

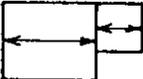
### 11.4 Nicht zugelassene Bäume und Sträucher

Fremdländische Arten, Trauer- und Hängeformen, Nadelgehölze, Thujen.

## 12. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

## C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE

1.  Nummer des Baugrundstückes
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Form von Hauptbaukörper und Garage
4.  Höhenlinie
5.  Füllschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Bauweise
  3. Geschoßflächenzahl
  4. Grundflächenzahl
  5. Zahl der Vollgeschosse
  6. Dachneigung

## D HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Wasserwirtschaft

#### 1.1 Bodenwasserhaushalt

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachwässer anzustreben. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

#### 1.2 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigenpflicht nach Art. 37 BayWG) nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Für Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

### 2. Elektrizitätsversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskünfte über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die OBAG. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

Damit sich nach Möglichkeiten die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen koordinieren lassen, ist ca. 3 Monate vor Baubeginn die OBAG zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

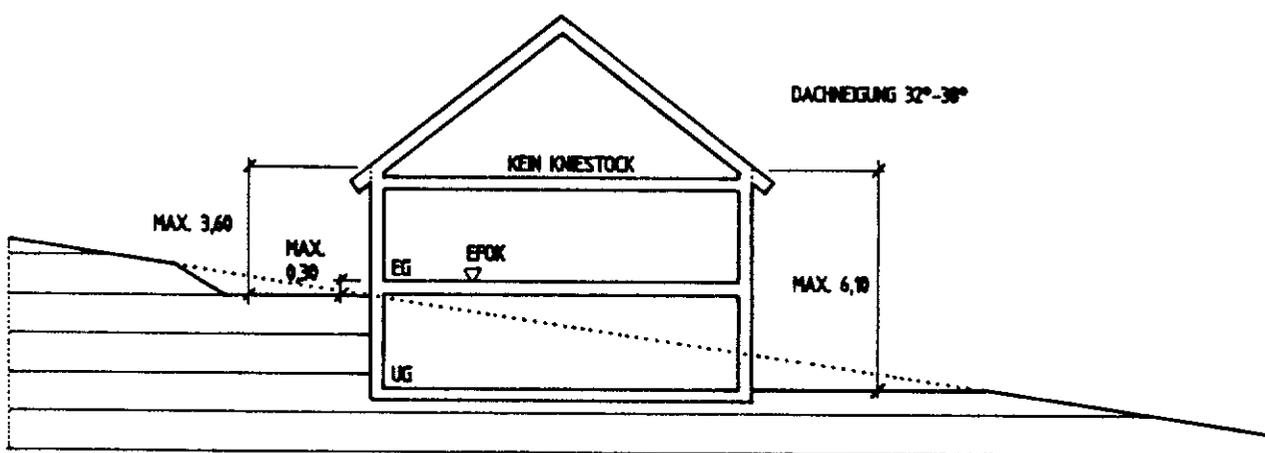
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die OBAG zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgestellt werden.

Der Mindestabstand der Maste der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei teilweise fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit der OBAG von der Gemeinde vorzuschlagen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich.

BAUTYP E+U



SCHNITT M 1:200

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwedenstein II“ beschlossen.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient, sind die entsprechenden Absätze des § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Bürgerbeteiligung

Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG abgesehen.

Den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 27.06. bis 29.07.96 Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.96 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.96 bis 29.07.96 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.06.96 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## 4. Satzung

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 19.09.96 als Satzung beschlossen.

## 5. Genehmigung

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.11.1996 Nr. 50.1 - 610/B. Nr. 28.1.14 gem. § 11 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG 1993 genehmigt.

## 6. Inkrafttreten

Die Genehmigung (§ 11 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes wurde am 10.01.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Stamsried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Stamsried, den 10.01.1997



.....  
Speißl, 1. Bürgermeister