

S A T Z U N G

Die Gemeinde Kraftisried erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 08.06.1978 Nr.: 501/Ze-610 genehmigten

B e b a u u n g s p l a n

für das Gebiet "Kreuzberg-Ost"

als Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Kreuzberg-Ost" gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 415 - Ortsplanung - ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25. Juni 1975, i. d. F. vom 5. April 1976, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Rahmen einer Gliederung des gesamten Dorfbereiches nach Abs. 3 nur Wohngebäude, gem. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4

Bauweise

1. Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stellen errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die Errichtung an der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stelle eine unbillige Härte darstellen würde, die Garage sich in das Orts- und Straßenbild einfügt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangeländes sind keine Flächen für Garagenbauten ausgewiesen. Die Garagen sind hier in den Hauskörper einzubeziehen, mit Ausfahrt nach Norden.
3. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5 m einhalten.
4. Kellergaragen sind unzulässig.
5. Die freistehende Garagenzeile ist mit Flachdächern zu versehen. Die Flachdächer sind einzugrünen.
6. Die Garagenzeile ist einheitlich zu gestalten.
7. Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz-, Blech- und Asbestzementgaragen sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 21 und 26 Grad vorgeschrieben.
2. Die vorgeschriebene Firstrichtung ^{ist} in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung erfolgt bei Satteldächern mit Dachziegeln (Pfannen oder Kremper) oder Betondachsteinen, vorgeschriebene Farben: rotbraun und braun.
4. Kniestöcke sind bei den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von OK Decke bis UK Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Dachgaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 qm eingebaut werden.
6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebeln und Traufseiten 0,60 m bis 1,00 m;

7. Die Oberfläche des Untergeschoßbodens darf höchstens 0,30 m über dem gewachsenen oder angefüllten Boden liegen.
8. Die Traufe darf talseitig nicht höher als 6,5 m über der natürlichen Hanglinie liegen.
9. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: weiß geschlämmtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz; sämtliche Arten von Wandverkleidungen, außer solchen aus Holz, sind unzulässig.
10. Balkone auf Giebelseiten sind unzulässig, mit Ausnahme von Loggien oder in direkter Verbindung mit Balkonen auf den Traufseiten.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 20 % länger sein als die Giebelseite.

§ 7

Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sämtlicher Erschließungsstraßen und entlang der Staatsstraße sind zugelassen:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus gekreuzten, halbrunden Latten mit Rundholzpfeilern, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 15 cm Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Betonpfeilern oder Metallsäulen müssen diese 15 cm niedriger als OK Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfeilern durchlaufen.
 - 1.2 Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung können auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilern verwendet werden. Sie dürfen höchstens 0,90 m über dem fertigen Terrain hoch sein.
 - 1.3 Als Pfeiler für Gartentüren und Tore sind Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie der Zaun und mit einer Höchstbreite von 1,0 m zulässig.
2. Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,0 m ist unzulässig.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Hanglage erfordert besonders sorgfältige Einfügung der Baukörper in das Gelände. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist deshalb nach der Bebauung so herzustellen, daß vom natürlichen Geländeverlauf möglichst viel erhalten bleibt. An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung in der ursprünglichen Hangneigung anschließen.

§ 9

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen usw. in einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 10

Bewuchs

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. Im Baugelände nicht zulässig ist das Anpflanzen von folgenden Bäumen: Fichte (*picea abies*), Blaufichte (~~*picea abies pungens glauca*~~), Weißtanne (~~*abies alba*~~), Trauerweide (*salix alba tristis*), Blutbuche

(*fagus silvatica atropunicea*), Platane (*platanus acerifolia*) und alle Pappelsorten.

4. Die Böschung am Südrand des Bebauungsplangebietes ist einschließlich des Baum- und Gesträuchbestandes zu erhalten. Änderungen dürfen nur mit Genehmigung der Bauverwaltungsbehörde nach Vorschlag des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege durchgeführt werden.
5. Für die Baumreihe an der Südseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Linden mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,50 m zu verwenden.
6. Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Einzelbäume werden aus folgenden Arten festgesetzt: Linde, Ahorn, Birke, Hainbuche, Vogelbeere, Eiche, Vogelkirsche mit mindestens 2,50 m Pflanzhöhe.
7. Auf dem Lärmschutzwall ist außer den unter 6. vorgeschriebenen Bäumen eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern vorgeschrieben, nordseitig mit einem Mindestpflanzabstand von 1 x 1 m, folgende Arten sind zu verwenden:
Feldahorn (*acer campestre*), Hasel (*corylus avellana*), Hartriegel (*cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*viburnum lantana*), Heckenrose (*rosa rugosa*). Zweckmäßigerweise erfolgt die Pflanzung im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu

§ 11

Umweltschutz

1. Für die 1. Hauszeile im Norden sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
2. Der in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Lärmschutzwall ist auszuführen. Zusätzlich sind in den Randbereichen sowie bei dem Gebäude südlich der Einnündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße lärmtechnisch günstige Grundrißgestaltungen notwendig.

3. Der vorgesehene Lärmschutzwall kann entfallen, wenn bei der nördlichen Hauszeile lärmschutztechnisch geeignete Grundrißgestaltungen vorgesehen werden. Dabei sollen Schlafräume nach Süden orientiert werden. Falls dies nicht möglich ist, sollen die Schlafräume zumindest nicht nach Norden eingeplant werden.

§ 12

Strafbestimmungen

Mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM kann belegt werden, wer ~~vorsätzlich einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.~~
Wird die Tat ~~fahrlässig begangen,~~ so kann auf eine Geldbuße bis zu ~~5.000,-- DM~~ erkannt werden.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Kraftisried, den 9. 6. 1978.....

Hilber
.....
1. Bürgermeister

