

-- M Ü H L G A S S E - L A C H E N B A C H --
=====

GEMEINDE U N T E R A M M E R G A U
LANDKREIS G A R M I S C H - P A R T E N K I R C H E N

BAULEITPLANUNG: I N G E N I E U R B Ü R O
Dipl.Ing.Erwin BERNHARD -VDI-
82467 GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Oktober 1994

geändert: 9.11.94 *Erwin Bernhard*
17.02.95 *Erwin Bernhard*
3.03.95 *Erwin Bernhard*
4.10.95 *Erwin Bernhard*
17.05.96 *Erwin Bernhard*

Die Gemeinde UNTERAMMERGAU erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art.98 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

=====

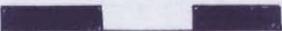
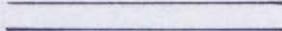
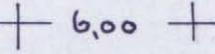
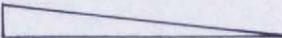
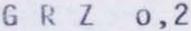
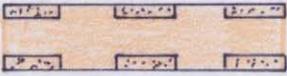
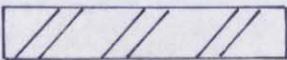
B E B A U U N G S P L A N

--- M Ü H L G A S S E - L A C H E N B A C H ---

=====

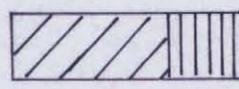
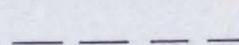
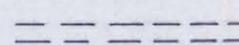
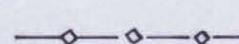
1. FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN

=====

- 1.1  Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2  Baugrenzen
- 1.3  öffentliche Verkehrsflächen
- 1.4  Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 1.5  Maßzahlen in - m - z.B. 6,00 m
- 1.6  Sichtdreieck
- 1.7  Grundflächenzahl
- 1.8  Haustyp: maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Kniestock zulässig bis maximal 0,40 m bei Hausbreiten bis 10 m, 0,60 m bei Hausbreiten über 10 m (gemessen an der Außenwandfläche von Oberkante Rohdecke bis OK. Fußpfette)
- 1.9  nach § 9 Abs.1 Nr.21 BBauG mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche für die Anlage einer Wendepalte.
- 1.10  Privatweg für Bauparzelle Nr.2657 u. 2655

2. HINWEISE durch PLANZEICHEN

=====

- 2.1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 2.2  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 2.3  bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.4  geplante Grundstücksgrenzen
- 2.5  mögliche Anschlußplanung
- 2.6  vorhandener Schmutzwasserkanal
- 2.7 2650 Flurnummer

3. FESTSETZUNGEN durch TEXT

=====

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

In Wohngebäuden sind maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.2 Zulässig sind Einzel - und Doppelhäuser.

3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Für Einzelhäuser 600 qm, für Doppelhäuser 400 qm je Haus-
hälfte.

3.4 Grundform und Grundfläche

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden dessen Traufseite um mind. 20 % länger als die Giebelseite auszuführen ist. Maximale Hauslänge für Einzelhäuser 15 m, für Doppelhäuser 18 m.

3.5 Dachform

Die Wohngebäude sind mit einem 20° - 26° geneigtem Satteldach auszuführen. Für alle Dachteile ist die vorgeschriebene Dachneigung einzuhalten. Dachgauben und negative Dach-einschnitte sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden auf max. 0,80 m Größe beschränkt. Deren Glasfläche darf 5 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betonpfannen in rot oder rotbraunem Farbton zu erfolgen.

3.6 Wiederkehren

Wiederkehren dürfen miteingeplant werden. Sie dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Dachortgang muß mind. 2 m von der Hauptdachtraufe auskragen. Der Wiederkehrfirst muß mind. 0,50 m tiefer liegen als der Hauptdachfirst. Die Traufen sollen auf gleicher Höhe sein. Türme oder turmähnliche Gebäudeteile sind unzulässig.

3.7 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden wenn dies mit dem Straßen- und Ortsbild und den sonstigen baurechtlichen Bestimmungen zu vereinbaren ist. Der seitliche Mindestabstand zur Straße, jedoch in allen Fällen ist mit 2 m einzuhalten.

Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum mit mind. 5.00 m Tiefe einhalten. Der Stauraum darf bis zu dieser Tiefe straßenseitig nicht eingefriedigt werden.

3.8 Wellblechgaragen sind unzulässig.

3.9 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung des unbebauten Grundstückteils ist zu vermeiden. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze sind einzugrünen. Bei nicht versiegelten Abdeckungen werden Flächen nach § 19 Abs.4 Bau NVO zur Hälfte angerechnet.

3.10 Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken ist eine Bebauung unzulässig. Anpflanzungen, Ablagerungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen von OK. Fahrbahn nicht überschreiten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2 m) sind möglich.

3.11 Fassaden

Sämtliche Gebäude sind glattflächig zu verputzen. Zur besseren Gliederung und Gestaltung ist die sinnvolle Verwendung von Naturholz und Naturstein möglich. Balkonbrüstungen sind aus Holz zu fertigen. Grelle Farben sind nicht gestattet. Die Verwendung von Farbig-Transparenten, glatten und gewellten Asbestzementplatten als Brüstungsverkleidungen, Fassadenverkleidungen sowie das Anbringen von Sichtschutzwänden und Sichtblenden aus Strohmatte ist unzulässig.

3.12 Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, ist im Geltungsbereich nicht zugelassen.

3.13 Einfriedigung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig maximal ein Meter hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzäune, Bretterzäune etc.) mit Säulen festgesetzt. Betonsockel dürfen 0,30 m Höhe nicht überschreiten und dienen zur klaren Trennung der öffentlichen Straßenfläche und dem Privatgrund. Heckenhinterpflanzungen (kleine Thujen und Fichten) sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

3.14 Gartenflächen

Die nicht überbauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen, sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens 3 heimische standorttypische Bäume zu pflanzen.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind nur heimische standortgerechte Laub- und Nadelgehölze zu verwenden.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

3.15 Natürlicher Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Größere Abgrabungen (z.B. Lichtgräben) und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht gestattet.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

4.1 Mit Geldbuße bis zu 20 000.00 DM kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

4.2 Mit Geldbuße bis zu 1 000.000.00 DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt. (Art.96 Abs.1 Nr.10 BayBO).

5. Zusätzlicher Hinweis

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt die Höhe der Ergeschoßfußböden und Kellerlichtschächte 2 Stufen über der Straßenhöhe anzuordnen.

Gemeinde Unterammergau, 18. Oktober 1996

Speel

Speel
Bürgermeister



V E R F A H R E N S V E R M E R K E zum Bebauungsplan

-- M Ü H L G A S S E - L A C H E N B A C H --

GEMEINDE U N T E R A M M E R G A U

LANDKREIS G A R M I S C H - P A R T E N K I R C H E N

a.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Bau GB vom *25.11.1995* bis *02.01.1996* in den Amtsräumen der Gemeinde UNTERAMMERGAU öffentlich ausgelegt.


Speck..... UNTERAMMERGAU, den *09. Juli* 199*6*
1. Bürgermeister

b.) Die Gemeinde UNTERAMMERGAU hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom *04. Juli 1996* den Bebauungsplan gem. § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.


Speck..... UNTERAMMERGAU, den *05. Juli* 199*6*
1. Bürgermeister

c.) Die Gemeinde UNTERAMMERGAU hat den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 Bau GB beim Landratsamt GARMISCH - PARTENKIRCHEN angezeigt.

Das Landratsamt GARMISCH - PARTENKIRCHEN hat mitgeteilt, daß keine Rechtsgründe geltend gemacht werden / mit Auflagen zugestimmt die einer Versagung des Bebauungsplanes rechtfer- tigen würden.

G A R M I S C H - P A R T E N K I R C H E N, den *07. Oktober* 199*6*

L A N D R A T S A M T G A R M I S C H - P A R T E N K I R C H E N

d.) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom *21. 10. 1996* bis *25. 11. 1996* in *Unterammergau* gem. § 12 Satz 1 Bau GB öffentlich ausgelegt. Die Ge- nehmigung und die Auslegung sind am *18. 10. 1996* ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBau G rechtsverbindlich.

V E R F A H R E N S - u n d F O R M V O R S C H R I F T E N

Eine Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften, so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs.6 Bau GB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

18. Okt. 1996

UNTERAMMERGAU, den1996



S. P. C.

.....
1. Bürgermeister