

Die Gemeinde Seeg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl I S. 137), folgenden einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Burk“ als

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung, die aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung, jeweils in der Fassung vom 20.09.1999, besteht. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 20.09.1999 beigefügt.

§ 2

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der BauNVO als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Die Beurteilung der Baumaßnahmen erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Es gilt Bestandsschutz. Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen dürfen für notwendige betriebliche Erweiterungen bei praktizierenden Landwirten die Baugrenzen überschritten bzw. außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Grundsätzlich gilt maximal II-geschoßige Bebauung mit zwei Vollgeschoßen.
3. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB
 - 3.1 Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten für den Bereich der Althofstellen (A), für das Restgrundstück (R) sowie der freien Parzellen/Wohnhausbestand (B) festgesetzt, siehe Planzeichnung.
 - 3.2 Die zulässigen Wohneinheiten für den Bereich einer Althofstelle (A) sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
 - 3.3 Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück (R) können ganz oder teilweise auch im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die maximale Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 5 WE nicht übersteigen.
Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen sind für die jeweiligen Bereiche A und R einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zuzuführen.
 - 3.4 Ferienwohnungen und Gästezimmer werden auf die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten nicht angerechnet, sofern die Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis rechtlich, z. B. durch Grunddienstbarkeit, sichergestellt ist.
4. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

5. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
6. In der Bebauungsplanzeichnung sind die vorhandenen Hauptfirstrichtungen eingetragen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Ausnahmeregelungen (§ 31 (1) BauGB):
In der Begründung sind einige Rahmenbedingungen benannt und dargestellt, wie in begründeten Einzelfällen unter Hinweis auf § 31 BauGB Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig und zu gestalten sind.
7. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.
8. Flächen für Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 8.1 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze und pro Ferienwohnung/Gästezimmer mindestens 1,0 Stellplätze nachzuweisen.
 - 8.2 Für die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten dürfen nur insgesamt 50 % der Grundstücksfreiflächen in Anspruch genommen werden.
 - 8.3 Garagen dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings nicht vor Schaugiebeln bzw. zwischen Straße und Hauptgebäude. Dies gilt auch für Nebengebäude bis maximal 12 m² bzw. maximal 40 m³ umbauten Raum.

§ 3

Sonstige Festsetzungen

1. Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 BayBO.
2. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
3. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG -), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.
4. Schaugiebel
Dort, wo Schaugiebel im Bebauungsplan vermerkt sind, sollen diese Giebelseiten als sogenannte Schauseiten ausgebildet werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus zwei Fenstern/Türen besteht. Die Giebel sind zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen.
Balkone dürfen bis maximal halbe Giebelbreite errichtet werden. Sie sind symmetrisch anzuordnen.
5. Rückseite der Häuser
Dort, wo im Bebauungsplan Rückseiten (Symbol HV) vermerkt sind, sollen diese Gebäudeteile, zumindest im Obergeschoß ab der Unterkante Decke über Erdgeschoß, den traditionellen Baustil durch senkrechte Holzlattenverschalungen und asymmetrisch angeordneten Fenstern aufweisen.

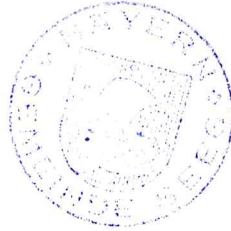
**§ 4
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, 23. Nov. 1999
GEMEINDE SEEG



Rinderle, Erster Bürgermeister



Hinweise:

1. Das Baugrundstück muß in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muß die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen.
2. Sonstige gesetzliche Vorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegen stehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
3. Die in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen zur Grüngestaltung sind zu beachten, siehe auch Art. 5 BayBO.
4. Durch die Nähe des geplante Baugebietes zum westlich davon gelegenen Burgstall ist bei Bodenbewegungen hinsichtlich zu erwartender Bodenfunde jedoch besondere Vorsicht geboten.

