

G E M E I N D E S E E G .

LANDKREIS OSTALLGÄU

Die Gemeinde Seeg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.9.77 (BGBl I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnungen vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665) und vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) sowie des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) i.d.F. vom 16.7.1986 nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgenden Bebauungsplan Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Rothelebuch" als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Büro Hofmann + Menzebach-Haslinger, München, ausgearbeitete Satzung, bestehend aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) i.d.F. vom 29.4.1991.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sämtliche Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gewerbegebiete (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettanutzfläche von über 400 m² sind jedoch nicht zulässig.

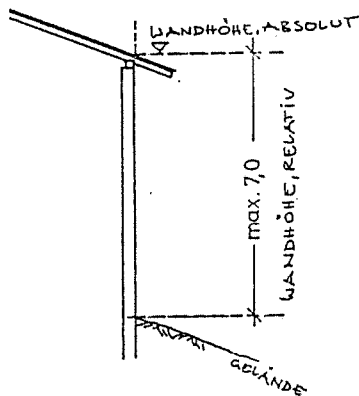
2.2 Pro Betrieb ist ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Diese Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

4. Bauweise, Baulinien, Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Die Situierung der Baukörper entlang der Baulinien ist zwingend vorgeschrieben.
- 4.2 Die maximal zulässige Gebäudelänge im Bebauungsplan-gebiet beträgt 55 m.
- 4.3 Die Traufseiten der Gebäude müssen um min. 20 % länger sein als die Giebelseiten.
- 4.4 Von den im Plan festgesetzten absoluten Wandhöhen (ü.NN) ist jeweils die der Gebäudemitte am nächsten gelegene Festsetzung maßgeblich. Die Wandhöhe wird gemessen am (fiktiven) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Skizze). Die festgesetzten relativen Wandhöhen beziehen sich auf den Geländeanschnitt an die Außenwand (siehe Skizze) und dürfen an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.



Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß darf der Kniestock nicht mehr als 0,5 m betragen, bei Garagen und Nebengebäuden höchstens 0,35 m. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Oberkante Fußpfette.

- 4.5 Als Dachform sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; bei untergeordneten Anbauten sind jedoch ausnahmsweise auch abgeschleppte oder angestellte Pultdächer zulässig.
- 4.6 Die zulässige Dachneigung beträgt $21^\circ \pm 2^\circ$. Für die Dachdeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden.
- 4.7 Für die Dächüberstände ist eine Tiefe von min. 1,0 bis max. 2,0 m, horizontal gemessen von der Wandfläche bis zum tiefsten Punkt der Dachhaut, zulässig.
- 4.8 Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig. Zur Dachbelichtung sind lediglich Dachfirstbelichtungen bis zu einer Breite von min. 1,5 m bis max. 2,5 m zulässig.
- 4.9 Die Errichtung von Parabolantennen auf dem Dach ist unzulässig. Diese dürfen lediglich ebenerdig in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgestellt werden.

Sollte die Gemeinde eine Gemeinschaftsantenne errichten, so ist die Aufstellung privater Antennen unzulässig und es besteht Anschlußzwang für die einzelnen Betriebe an die Gemeinschaftsantenne.

4.10 Giebelfenster müssen einen Abstand von min. 0,40 m zum Sparren (Ortgang) haben.

4.11 Erker und Eckvorbauten sind unzulässig.

4.12 Als Fassadenmaterialien sind lediglich glatter Putz, Reibputz oder Spritzputz sowie senkrechte Holzschalung zulässig. Alle anderen Materialien, wie z.B. Glasbausteine, Profilglas, farbige Gläser o.ä. sind unzulässig.

4.13 Als Wandfarben sind lediglich gedeckte bzw. gebrochene Weißtöne zulässig.

5. Garagen und Nebengebäude, private Stellplätze, Grundstückszufahrten

5.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.2 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl ausnahmslos auf dem jeweiligen Grundstück, oberirdisch oder in Tiefgaragen, unterzubringen.

5.3 Beim Bau von Tiefgaragen sind die vorhandenen topographischen Verhältnisse zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Tiefgaragenzufahrten an den tiefergelegenen Grundstücksseiten anzuordnen.

Die Oberkanten der Tiefgaragen sind - soweit sie außerhalb der Gebäude liegen - mindestens um 60 cm unter Geländeniveau abzusenken und für eine Begrünung ebenso hoch mit Oberboden zu überdecken.

5.4 Stellplätze und Vorplätze vor Garagen dürfen nicht versiegelt werden.

5.5 Die Zufahrtsbreiten dürfen nicht mehr als 5 m betragen. Pro Grundstück sind maximal 2 Zufahrten zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sollen nicht frei stehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.

6.2 Ihre Oberkante darf maximal 4 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.

6.3 Nachtbeleuchtungen der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) sind nicht erlaubt. Die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

6.4 Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur im Bereich des Bauraumes und bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Zäune sind zu beranken bzw. mit Pflanzen zu begrünen.
- 7.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und sonstige geschlossene Einfriedungen sowie Sockel sind unzulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.1 Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Maß zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

9. Lagerplätze

- 9.1 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen gemäß Punkt 11.5 Satz 3.
- 9.2 Lagerplätze sind mit Hecken entsprechend Artenliste 1 einzugrünen und so anzuordnen, daß sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.
- 9.3 Die Höhe von Ablagerungen darf 3 m nicht überschreiten.
- 9.4 Schrottplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Anlagen sind nur in Lagerhallen zulässig.

10. Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen, Zu- und Ausfahrten ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

11. Grünordnung/Freiflächengestaltung

- 11.1 Die öffentlichen Grünflächen des Planungsgebietes sind landschaftsgerecht zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten entsprechend den nachstehenden Artenlisten zu verwenden.

Artenliste 1 - allgemeine Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, gültig auch für Hecken auf privaten Grundstücken:

Bäume 1. Ordnung:

Rotbuche*	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche*	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche*	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde*	<i>Tilia cordata</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche*	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel*	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche*	<i>Prunus avium</i>
Obstbäume (Mostobstsorten aus der Region; Hochstämme siehe Artenliste Landschaftsplan)	

Sträucher:

Weißdorn*	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuß*	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche*	<i>Lonicera xylosteum</i>
Bluthartriegel*	<i>Cornus sanguinea</i>
Kreuzdorn*	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose*	<i>Rosa canina</i>
Weinrose*	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kornelkirsche*	<i>Cornus mas</i>
Schneeball*	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster*	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaeus</i>

* = geeignet für Windschutzpflanzung

Artenliste 2 - Gehölzpflanzungen am Teich und an den Entwässerungsgräben (Auengehölze):

Bäume 1. Ordnung:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Bäume 2. Ordnung:

Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Sträucher:

Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

11.2 Für die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bäume der folgenden Artenliste in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu verwenden.

Artenliste 3 - Großbäume (Bäume 1. Ordnung) an öffentlichen Straßen, gültig auch für oberirdische Parkplätze auf Privatgrundstücken:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior

11.3 Fuß- und Radwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken) auszuführen. Entlang der Erschließungsstraße sind auch geteerte Wege ("wasserdurchlässiger Teer") möglich.

11.4 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind je angefangene 300 m² mit mindestens einem Baum 1. Ordnung der Artenliste 1 in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu bepflanzen.

11.5 Die für eine gewerbliche Nutzung nicht unbedingt benötigten Freiflächen der Baugrundstücke, wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Lager- und Wendeflächen, sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Freiflächen, die aufgrund notwendiger Nutzungen befestigt werden müssen, sind so weit wie möglich unversiegelt bzw. mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) zu gestalten. Davon ausgenommen sind Bereiche, in denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden und Flächen, die aus sonstigen Gründen zwingend versiegelt werden müssen.

11.6 Entlang der Grenzen der einzelnen Baugrundstücke sind - mit Ausnahme der Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - dichte Pflanzstreifen von jeweils mindestens 3 m Breite aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 anzulegen. Im Bereich dieser Pflanzstreifen sind alle anderen Nutzungen wie z.B. Kfz-Stellplätze oder Lager unzulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten.

11.7 In den im Plan dargestellten Vorgartenbereichen sind entweder heimische oder auf dem Land eingebürgerte, standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferen sind ausgeschlossen. Die Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Kfz-Stellplätze genutzt werden. Es sind lediglich Zufahrten entsprechend Punkt 5.4 zulässig.

11.8 Das Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Evtl. bei Starkregen anfallende, überschüssige Niederschläge sind mittels eines Überlaufes in einen Regenwasserkanal zu leiten.

- 11.9 Oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundene Decke) zu gestalten und mit Bäumen zu überstellen. Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung der Artenliste 3 in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 11.10 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist beim Bauantrag in einem Freiflächen-gestaltungsplan mit einem Mindest-Maßstab von 1 : 200 darzustellen.
- 11.11 Von den festgesetzten Standorten der Bäume kann im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen geringfügig abgewichen werden, sofern die Zielsetzungen der Planung gewahrt bleiben und keine sonstigen Belange entgegenstehen.
- 11.12 Die festgesetzte Begrünung ist fach- und artengerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind, den Qualitätsanforderungen des Bebauungsplanes entsprechend, zu ersetzen.

12. Immissionsschutz

Es dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die in starkem Maße luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung gem. § 4 BImSchG bedürfen.

13. Abwasserbeseitigung

Es dürfen keine abwasserintensiven Betriebe, für die die bestehende Kläranlage nicht geeignet ist, angesiedelt werden.

14. Müllentsorgung

- 14.1 Im Bauantrag ist für jeden Betrieb ein Standort für eine Kompostieranlage und für die getrennte Sammlung von Wertstoffen nachzuweisen.
- 14.2 Abfallbehälter und ähnliche Anlagen sind soweit möglich in den Gebäudekomplex zu integrieren; andernfalls sind sie intensiv einzugrünen.

15. Trafostation

Die Trafostation ist mit einem Satteldach zu versehen und mit Gehölzen der Artenliste 1 einzupflanzen.

16. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den 21.8.1991

Rinderle, 1. Bürgermeister

