

## **SATZUNG der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Hitzleried- Süd“ vom 09.10.2007**

Die Gemeinde Seeg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975) folgende Satzung:

### **§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet „Hitzleried-Süd“ gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 – Ortsplanung – ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 10.11.1980, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung unterteilt festgesetzt als:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO im südlichen Geltungsbereich.  
Nur die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Als Ausnahme können auch drei Wohnungen zulässig sein, wenn nachweislich auf Dauer sichergestellt ist, dass davon eine Wohnung vom Eigentümer und die beiden anderen Wohnungen ausschließlich als Ferienwohnungen für laufend wechselnde Belegung durch Feriengäste genutzt werden; alternativ kann dabei eine Ferienwohnung auch als Einliegerwohnung genutzt werden.
  - 1.2 Mischgebiet nach § 6 der BauNVO im nördlichen Geltungsbereich.
2. 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.

### **§ 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 Höchstwerte.

### **§ 4 Bauweise**

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Im Bebauungsplan sind Flächen ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. (Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.)
2. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die zwingend einzuhalten sind.
3. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.  
Wiederkehr und untergeordnete Quergiebel sind zulässig; sie sind mind. 30 cm vom Hauptdach abzusetzen. Die Musterentwürfe in Anlage 1 sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 5 Garagen und sonstige Nebengebäude**

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude dürfen nur innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden, wobei kleine Nebengebäude bis 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können; die Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten.

2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten
3. Kellergaragen sind unzulässig. Hierzu zählen nicht Garagen in Untergeschossen bei Hanglage, wenn die Garagenzufahrt im Gefälle zur Straße angeordnet werden kann.
4. Zur besseren Einbindung in das Ortsbild sind grundsätzlich für Garagen und Nebengebäude Satteldächer anzuordnen. Die Vorschriften der Bayer. Bauordnung Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 5 werden nach Art. 7 Abs. 1 BayBO insoweit geändert, dass bei Grenzbebauung eine Firsthöhe bis zu 4,0 m bei einer höchstzulässigen Traufhöhe von 2,5 m zulässig ist. Die Grenzbebauung darf jedoch in diesem Falle eine Länge von 7,0 m auf der Grenze nicht überschreiten.
5. Garagen bei beidseitigem Grenzanzubau sind einheitlich zu gestalten.
6. Garagen können in Massivbauweise oder als Holzkonstruktion errichtet werden.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

1. Im Bebauungsplangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen sym. Satteldächer vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung beträgt 18 – 26°.
2. Die Dacheindeckung hat sowohl bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen.
3. Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 m, bei Gebäuden mit 2 Normalgeschossen 5,90 m; das Maß der Wandhöhe bezieht sich auf die Flucht der Außenwand, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles.
4. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,25 m bei eingeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Geschoßzahlfestsetzung U + I; bis zu 0,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen höchstens einen 0,35 m Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Dachaufbauten wie Gaupen sind ab einer Dachneigung von mehr als 23 ° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten: Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 1 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m, Max. Höhe 1,10 m, gemessen von Oberkante Dachanschnitt bis Oberkante Sparren. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m.
7. Außenwände sind in Massivbauweise oder in Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Alternativ können auch Holzverkleidungen angebracht werden.  
Für verputzte Mauerwerksflächen sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen Weißtönen oder sandigen Tönen zu verwenden.  
Bei Holzverkleidungen der Fassade sind nur naturfarbene Anstriche (grau bis braun in verschiedenen Schattierungen) oder natur belassenes Holz zulässig.
8. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
9. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.
10. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung, oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Von First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.

## § 7 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig:
  - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Straßenverkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein; der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.

- 1.2 Bretterzäune aus 3 waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, sonst wie unter 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung können auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten verwendet werden. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Terrain hoch sein,
3. Als Pfeiler für Gartentüren und -tore sind Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie der Zaun bis zu einer Höchstbreite von 1,0 m zugelassen.

### **§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück soll an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind im geringen Umfang zulässig. Die Abgrabung darf nicht auf der zur Straße zugewandten Seite erfolgen. Die maximale Fläche der Abgrabung darf 4 m Breite x 3 m Tiefe nicht überschreiten; die Maße beziehen sich auf Oberkante Gelände. Die Fenster im UG sind mit einer Brüstungshöhe von mindestens 1,30 m vom Rohfußboden auszuführen. Die Abgrabung ist mit einer mindestens 45° starken Neigung auszuführen. Flachere Abgrabungen sind unzulässig.
4. HINWEIS: Im Zusammenhang mit dem Bauantrag sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.

### **§ 9 Sichtdreiecke**

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

### **§ 10 Landschaftspflege und Ortsbild**

1. Die nicht überbauten Flächen müssen, soweit nicht übliche Terrassen und Wege angelegt werden, eingegrünt werden.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und bei der Auswahl der Bäume und Sträucher sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume sind zur Gliederung und Eingrünung des Baugebietes zu pflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommer- und Winterlinde (*Tilia cordata* und *platiphyllus*), Berg-, Spitz- und Feldahorn (*Acer platanoides*, *pseudoplatanus*, *campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wilde Kirsche (*Prunus avium*), Birke (*Betula verrucosa*), Bergkiefer (*Pinus Montana*).
4. Für besonders gekennzeichnete private Grünflächen vornehmlich am Ortsrand behält sich die Kreisverwaltungsbehörde Auflagen für die Bepflanzung vor. Bei unbebauten Grundstücken werden die Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilt.
5. Die Bepflanzung der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfolgt im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt.

### **§ 12 Oberflächenwasser / Grundwasser**

1. Oberflächenwasser und Regenwasser sind soweit als möglich auf eigenem Grund zu versickern. Das auf befestigten (versiegelten) Garagenzufahrten anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.
2. Soweit eine Versickerung vor Ort möglich ist, darf anfallendes Hang- und Dränagenwasser nicht abgeleitet werden. Es wird empfohlen die Gebäude mit wasserdichten Wannen auszustatten, damit ein Eindringen des zur Versickerung gebrachten Wassers in die Untergeschosse ausgeschlossen wird.

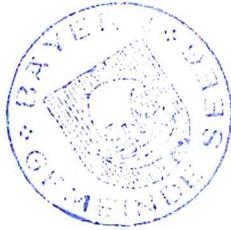
### § 13 Mobilfunkanlagen

Das Betreiben und Errichten einer Mobilfunkanlage ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

### § 14 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 30.11.1981, geändert durch 1. Änderungssatzung vom 03.02.1986 außer Kraft.

Seeg, den 09.10.2007



Rinderle  
Bürgermeister