

SATZUNG der Gemeinde Seeg
für den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Hitzleried- Aufm
Siegler und Kinderspielplatz, 2. Änderung und Ergänzung“
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 oben genannte Gebiet gilt die vom Architektur-Büro O. W. Blender in Verbindung mit der Gemeinde Seeg ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 02.03.1998.

§ 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. Für die Mehrfamilienhäuser (MFH) wird die Anzahl der Wohnungen auf sechs (MFH/6) bzw. vier (MFH/4) beschränkt.

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 mit den zulässigen Wandhöhen, 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.) Auf den mit MFH gekennzeichneten Plätzen können Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

2. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien 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 und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden. Soweit Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist deren Standort verbindlich. Der Grenzabstand richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung.

2. Tiefgaragen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt soll keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.

3. Garagen können in Massivbauweise oder als Holzkonstruktion errichtet werden.

4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.

5. Kleine Nebengebäude bis max. 12 m² Nutzfläche pro Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; die Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten.

6. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein.

7. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen. Die Breite der Zufahrten darf 3 m bei Einzelgaragen und 6 m bei Doppelgaragen nicht überschreiten.

§ 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. Bei Wohngebäuden sind Kniestöcke bei der Bauweise I + D bis zu einer Höhe von max. 2,10 m und bei der Bauweise U + I bis max. 0,50 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

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. Aufständerungen 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/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Senkrecht oder waagrecht gestaltete Holzzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Sockel sind nicht gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführungen auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in die Planzeichnung eingetragenen, offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dergleichen freizuhalten. Die Gestaltung dieser Vorbereiche soll dörflich sein.
4. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist im jeweiligen Bauantrag in ausreichender Größe nachzuweisen.

§ 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 die 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. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 10 Lärmschutz

Die Höhe der Lärmschutzwand und der Krone des Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße wird auf 1,50 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nordkante des Fahrbahnrandes der Kreisstraße aufgestellt; der Fuß des Lärmschutzwalles erhält, vom Fahrbahnrand waagrecht gemessen, ebenfalls einen Mindestabstand von 3 m.

§ 11 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 50 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische standortgerechte Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

3. Pro 200 m² Grundstücksfläche im WA ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Linde (*Tilia cordata* od. *platyphyllos*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Wildkirsche (*Prunus padus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*)
Osthochstämme
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)

5. Je Grundstück ist ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Laubbaum, Mindeststammumfang 20 cm).

6. Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

§ 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 25.03.1998 außer Kraft.

Seeg, den 09.10.2007



Rinderle
Bürgermeister

