

**SATZUNG der Gemeinde Seeg
für den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Bei den Linden“
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 von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 28.09.1987 und der 1. Änderung i.d.F. vom 06.09.1991.

§ 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. Ausgenommen von der Regelung der Anzahl der Wohnungen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 3464/6, 3464/7, 3464/9, 3464/10, 3464/11 und 71. Im WA-Gebiet auf dem Flurstück Nr. 71 dürfen pro Wohngebäude maximal sechs Wohnungen errichtet werden.

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. Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

4. Sondergebiet für ein Hotel (SO-Hotel) im Sinne des § 10 BauNVO.

§ 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 Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein. Grundstücke für Doppelhaushälften dürfen 400 m² Größe nicht unterschreiten

§ 6 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 m² Nutzfläche pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können; die Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, Nebengebäude und Ausfahrten von Tiefgaragen einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig, ausgenommen sind im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragen.
4. Garagen können in Massivbauweise oder als Holzkonstruktion errichtet werden.
5. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben. Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht überbaut sind, Flachdächer mit Begrünung aufweisen.
6. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

1. Im Bebauungsplangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen sym. Satteldächer vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung beträgt 18 – 26°. Bei Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück Nr. 71 darf die Dachneigung zur besseren Ausnutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken bis auf 32° erhöht werden. Hierbei darf als Ausnahme der in Ziffer 3 geregelten Höhe, der Kniestock 0,75 m betragen.
2. Die Dacheindeckung hat sowohl bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen.
3. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt wird. Ausgenommen sind die bestehenden Gebäude im Sondergebiet Fl.Nrn. 3497/10 und 3497/13 mit drei und vier Vollgeschossen, hier ist der Bestand maßgebend. Bei Fl.Nr. 71 wird ein Kniestock bis zu 0,75 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
4. 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.
5. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m.
6. 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.

7. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

8. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.

9. 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.

§ 8 Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zu unbebauten Flächen 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 bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen 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. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung ausgebildet werden

4. Garagenzu- und -ausfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

5. An der Bahn angrenzende Grundstücke sind einzufrieden und mit Ortsrandgehölzen dicht einzupflanzen.

§ 9 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.

§ 10 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.

§ 11 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen.

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnlichen Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölz sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.
4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. 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 platanoides*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Bergkiefer (*Pinus montana*)
Obstbaumhoch- und -halbstämme (Apfel, Birne, Zwetschge).
Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m.
6. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.

§ 12 Immissionsschutz

Die Emissionen der Bahn als vorhandene Emissionsquelle sind hinzunehmen. Lärmschutzmaßnahmen sind die vorgesehene Bepflanzung und eventuelle Lärmschutzfenster auf der Ostseite der Wohn- und Ruheräume. Diese Räume sind bei Um- oder Neuplanung auf die von der Bahn abgewandten Seite zu legen, soweit dies vom Immissionsschutz verlangt wird.

§ 13 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.

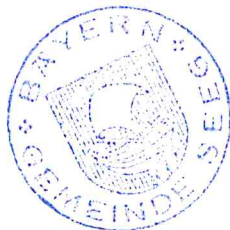
§ 14 Mobilfunkanlagen

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

§ 15 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 24.05.1988, geändert durch Satzung vom 20.12.1991 außer Kraft.

Seeg, den 09.10.2007



Rinderle
Bürgermeister