

C) Satzung

Der Gemeinde Seeg erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB als Satzung „**Ortskern Seeg - Nordwest**“.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von 5,04 ha auf.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6, bei Fl. Nr. 27 und 27/7 GRZ = 0,75 bzw. es gilt Bestandsschutz.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Soweit im Bestand durch die Hangneigung ein weiteres Geschoss im Untergeschoss entstanden ist bzw. durch Umbaumaßnahmen entstehen kann, gilt hier Bestandsschutz. Dies gilt auch für Ersatzbauten.

3. Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und Größe des Baugrundstücks

3.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Hausgruppen sind nicht zulässig. Im Übrigen gilt Bestandsschutz.

3.2 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude beträgt bei Baugrundstücken

- bis 600 m² zwei Wohnungen,
- bis 800 m² drei Wohnungen,
- bis 1.000 m² vier Wohnungen,
- bis 1.200 m² fünf Wohnungen,
- über 1.200 m² sechs Wohnungen.

Sofern die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden und die maximal zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird, dürfen bis zu acht Wohnungen unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße eingerichtet werden.

Statt einer Wohnung können zwei Ferienwohnungen eingerichtet werden. Alternativ sind statt einer Ferienwohnung 4 Gästebetten in Gästezimmern möglich. Bei Hotel- und Pensionsbetrieben wird eine Betriebsleiterwohnung nicht auf die vorgenannte maximale Anzahl der Wohneinheiten angerechnet.

Bei Hotel- und Pensionsbetrieben kann im Einzelfall von den Rahmenbedingungen der Dachaufbauten gemäß Ziffer 6.2 dieser Satzung abgewichen werden.

Befinden sich in bereits bestehenden Wohngebäuden mehr Wohnungen als zulässig, so haben diese Bestandsschutz.

3.3 Es wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz.

4. Abstandsflächen

4.1 Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen betragen unter Hinweis auf Art. 6 BayBO mindestens 3,00 m, im Übrigen gilt die BayBO bzw. Bestandsschutz.

- 4.2 Historisch gewachsene Grenz- und Abstandssituationen sollen bei einer Nutzungsänderung (Wohnen bzw. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen) im Sinne der Bestandserhaltung der städtebaulichen Situierung erhalten werden können. Hierfür gelten gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO verkürzte Abstandsflächen. Dabei sind insbesondere ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der gesetzliche Brandschutz zu beachten.

5. Grünflächen

- 5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu begrünen und als solche zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken. Die vorgenannte Eingrünungsvorschrift gilt auch für die nicht überbauten Flächen außerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden.
- 5.2 Bei Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen sind folgende Qualitäten einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume:

zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Auswahl kann gemäß nachstehender Liste erfolgen:

Obstbäume

Äpfel:	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetsche:	Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 10 % der heimischen Arten.

6. Gestaltung von baulichen Anlagen und Stellplätzen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO.

- 6.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und –neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO. Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und Holzschalungen zu bevorzugen, keine grellen Farbtöne. Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.

- 6.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständungen auf dem Dach und 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. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.
- 6.3 Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m. Für die Gestaltung der Dächer gelten folgende Dachneigungen:
- a) 28° bis 38° und
 - b) 18° bis 23°.
- Dachaufbauten wie Gaupen und Quergiebel 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. 0,30 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Deren Anzahl und Gestaltung richtet sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage 1 der Satzung.
- 6.4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplatz und Zufahrt:
Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze einzurichten, pro Ferienwohnung oder Gästezimmer mindestens 1 Stellplatz. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen als Bauflächen dargestellten Bereiche errichtet werden. Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb; sie dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrassen sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO bis 12 m² Nutzfläche pro Grundstück sind auch außerhalb der vorgenannten überbaubaren Flächen zulässig, Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten.
- 6.5. Einfriedungen / Sichtdreiecke entlang der St 2008
Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun und Holzlattenzaun maximal 0,80 m hoch zulässig. Dies gilt insbesondere im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Staatsstraße St 2008. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 cm niedriger als der Zaun sein; der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax - 815750 oder der unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Ostallgäu, gemeldet werden müssen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 7.2 **Denkmalschutz:**
Unter Hinweis auf Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Sichtachsen und Sichträume auf die Kirche freizuhalten. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern nach dem vorgenannten DSchG eine Erlaubnispflicht besteht.
- 7.3 **Bodenschutz / Schutzgut Boden**
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Nötigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- 7.4 **Altlasten**
Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.
- 7.5 **Brandschutz:**
Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu, siehe Anlage, hingewiesen.
- 7.6 **Immissionsschutz:**
Das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, weist darauf hin, dass hinsichtlich der Immissionen der St 2008 der Straßenbaulastträger für Gebäude, die neu errichtet werden, von jeglichen Haftungsansprüchen freigestellt ist. Der Straßenbaulastträger übernimmt für Maßnahmen zum Immissionsschutz keine Kosten. Hierfür hat der jeweilige Bauherr selbst zu sorgen.
- 8. Erschließung**
Die Erschließung ist gesichert.
- 9. Inkrafttreten**
Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, 09.07.2013



Rinderle, Erster Bürgermeister



Es folgt
Anlage 1: Merkblatt über Dachaufbauten