Gemeinde Seeg
(Landkreis Ostallgäu)

Die Gemeinde Seeg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGB1 I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 132, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.1.2003 (GVB1. S. 65) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 12 für das

Baugebiet Nr. 12 „Bereich Bahnhofstraße – Schule“
als

SATZUNG

§1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Architekturbüro Babel-Rampp ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung vom 8. März 2004.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1.
Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1.1.
Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. §4 BauNVO.
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 (Ausnahme die Grundstücke 22, 23, 24) 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.

Lediglich auf den Grundstücken 22, 23 und 24 können Gebäude mit mehreren Wohnungen (2 – 8 Einheiten) zur touristischen Nutzung, im Sinne §4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) oder Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhausanlagen ausgeführt 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.
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gelten für das gesamte Baugebiet. Ausnahmen bilden die Standorte der Garagen zu den Grundstücksgrenzen. Hier ist mindestens ein Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze gemäß Planzeichnung einzuhalten.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1.
In den Planzeichnungen sind die jeweiligen Höchstgrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ), und Vollgeschosszahlen mit den zulässigen Wandhöhen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Pfette festgesetzt.

2.
Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4
Bauweise

1.
Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den Grundstücken 22, 23 und 24 können Beherbergungsbetriebe, Mehrfamilien- oder Reihenhäuser 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.

§ 5
Garagen und Nebengebäude

1.
Garagen dürfen nur in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche errichtet werden. Der ausgewiesene Standort ist verbindlich. Der Grenzabstand richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung.

Nebengebäude dürfen nur innerhalb der bebaubaren Fläche errichtet werden, wobei kleine Nebengebäude bis 10 m² Nutzfläche pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

2.
Tiefgaragen sind bis auf die Grundstücke 22, 23 und 24 ausnahmslos unzulässig. Für die Grundstücke 22, 23 und 24 sind Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben.

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

4.
Das Garagendach ist untergeordnet auszubilden. Zulässig sind für die Garagen Pult- oder Satteldächer. Bei der Ausführung als Pultdach ist der Hochpunkt durchgängig am Hauptgebäude auszubilden. Bei der Ausführung als Pultdach ist eine Dachneigung bis 5° (flachste mögliche Neigung) möglich, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist. Bei einer Dachneigung über 18° sind Dachziegel als Eindeckung vorgeschrieben.

5.
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze, pro Ferienwohnung oder Gästezimmer sind je 1 Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein.

6.
Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1.
Für sämtliche Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 24° und mit einem Kniestock von 20 cm bei einer 2-geschossigen Bauweise (II) zugelassen, bei den Grundstücken 22, 23 und 24 ist ein 90 cm hoher Kniestock zulässig. Abweichend zur 2-geschossigen Bauweise (II) ist es möglich eine Bauweise ID (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß) bei einem Kniestock bis 1,60 m einer Dachneigung von 26° auszuführen. Die Gebäude auf den Grundstücken 2 und 3 (U+II) sind mit einem Kniestock zwischen 1,25 m und 1,60 m und einer Dachneigung zwischen 18° und 24° auszuführen.

2.
Die Dacheindeckung hat sowohl bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

Die Tiefgarageneinfahrten der Grundstücke 22, 23 und 24 können mit einer dem Rampenverlauf folgenden Dachkonstruktion, einem begrünten Flachdach oder als Satteldach ausgeführt werden.

3.
Die maximale Höhenlage der Gebäude ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück fixiert und bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB).

4.
Das Maß der in den Plänen aufgeführten Wandhöhen bezieht sich auf die Flucht der Außenwand, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles.

5.
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 naturbelassenes Holz zulässig.

6.
Bei den Wohngebäuden (außer Grundstücke 22, 23, 24) ist eine 2-geschossige Bauweise mit einem Kniestock von 0,20 m auf der Decke über dem 1. OG zugelassen. Als Maß für den Kniestock gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke (Decke über OG) bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen und dürfen ebenfalls nur einen bis zu 0,20 m hohen Kniestock aufweisen.
Vorsprünge am Gebäude, die nicht abstandsflächenrelevant sind, gelten nicht als Außenwand. Die absolute Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden (OK Fertigfußboden Garage bis Dachdurchstoßpunkt – gemessen an der Außenwand) darf 3,00 m am höchsten Punkt traufseitig nicht überschreiten.

7.
An den zeichnerisch dargestellten Punkten sind Schaugiebel herzustellen. Diese sind von Balkonen und Erkern freizuhalten und sind symmetrisch mit mindestens 3 Normalfenstern/-türen (mindestens 1m x 1m Ansichtsflächen) über die gesamte Hausfront (beide Geschosse) aufzuteilen. Die Fenster sind zu unterteilen und ab Mauerwerksöffnung von 0,8 m² sind Fensterläden anzubringen.

Bei der Bauweise ID können im Dachgeschoß anstatt der 3 Normalfenster hier 2 Normalfenster symmetrisch eingebaut werden.

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. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig. Balkone dürfen keine massiven Brüstungen oder Brüstungsteile aufweisen, sondern sind möglichst grazil auszuführen. Es sind nur rechteckige Erker zulässig.

9.
Dachaufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel und Widerkehr sind auf den Grundstücken 22, 23 und 24 und bei Gebäuden, die mit einer Bauweise ID (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß) bis zu einem Kniestock von 1,60 m und 26° DN ausgeführt werden, zulässig, wobei hier nur jeweils ein Quergiebel pro Hauptgebäude zulässig ist. Ein Quergiebel oder Widerkehr ist so anzuordnen, dass das Hauptgebäude als solches erkennbar bleibt.

10.
Vorbauten (Quergiebel oder Widerkehr) – betrifft nur ID Bauweise -, dürfen aus Verschattungsgründen maximal 2,50 vor die Hauptfassade vorbauen. Die Breite dieses Bauteiles darf maximal 40% des Hauptgebäudes erreichen.

11.
Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist ein Dachüberstand von 80 cm bis 1,40 m und am Ortgang von 80 cm bis 1,40 m zulässig. Gemessen wird von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne). Bei Quergiebeln sind umlaufend max. 80 cm Dachüberstand zulässig.

12.
Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m bei Einzel- und Doppelhäusern nicht überschreiten. Bei den Grundstücken 22, 23 und 24 ist eine maximale Giebelbreite von 12,50 m zulässig. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen (ohne Wohnnutzung) werden dabei nicht mitgerechnet. Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge soll bei den Wohnhäusern mindestens 1 : 1,3 betragen.

13.
Sollte die Gemeinde eine Gemeinschaftsantenne errichten, besteht Anschlusszwang für die einzelnen Wohngebäude an die Gemeinschaftsantenne. Die Aufstellung von privaten Antennen ist dann nur für solche Programme zulässig, die nicht über die Gemeinschaftsanlage empfangen werden können.

14.
Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche auf dem Dach 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.

15.
Aneinandergebaute Garagen oder Doppelhäuser sind mit gleichen Wandhöhen, Traufhöhen und Dachneigungen zu errichten.

§ 7
Einfriedung / Straßenraumgestaltung

1.
Eine Einfriedung zum öffentlichen Raum ist gemäß Planzeichnung nur in Teilbereichen des Grundstückes zulässig. Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechter oder waagrechter Lattung mit Rundholzpfosten zulässig, die nicht höher als 80 cm über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung sind. Sockel sind nicht gestattet.

2.
Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls maximal 0,80 cm über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind gänzlich unzulässig.

3.
Garagenzu- und –ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dergleichen freizuhalten. Die Gestaltung der Vorbereiche muss dörflich (maßstabsgerecht, heimische Pflanzen und ortstypische Gestaltungsmerkmale) 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 muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Lediglich bei den Grundstücken 33 und 32 ist aufgrund der gegebenen Geländesituation eine entsprechende Stützmauer zur gemeinsamen Grundstücksgrenze und wenn notwendig nach Norden erlaubt.

3.
Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind im geringen Umfang zulässig. Die Abgrabung darf nicht auf der zur Straße zugewandten Seite erfolgen. Schaugiebel sind hiervon freizuhalten. Die Abgrabungsbreite darf am Anschnittpunkt Gebäude zu Gelände (OK Garten oder Terrasse entspricht ca. Oberkante Rohfußboden) eine maximale Länge von 4 m aufweisen. 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 Bebauungsplanzeichnungen eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 10
Lärmschutz

Ein entsprechender Abstand zur Schule und Sportanlage wurde gemäß Planzeichnung und Schallschutzgutachten entsprechend eingehalten. Zusätzlich wird hier in Teilbereichen ein ca. 1,20 m bis 1,50 m hoher Wall auf dem Schulgrundstück errichtet.

§ 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 Notwendigste 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.

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

4.
Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Linde	(Tilia cordata oder platyphyllos)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Birke	(Betula verrucos)
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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Flieder	(Syringa vulgaris)

Bauernjasmin	(Philadelphus coronarius)
Obsthochstämme	
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Berberitze	(Berberis vulgaris)

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

6.
HINWEIS
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan – mindestens M. 1:200 – verbindlich darzustellen. Dieser Plan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Die Art der Bepflanzung ist der Satzung zu entnehmen.

7.
Die Grünflächen werden nach Osten als Ortsrandeingrünung ausgebildet. Hier kommen Büsche und Bäume zum Einsatz.

§ 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

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den 23.3.2004

.....
(Rinderle, 1. Bürgermeister)