

Satzung	Beschluss	genehmigt	ausgefertigt	bekanntgem.	
Im Leer	10.04.78	20.06.78	07.04.77 16.10.78	01.12.78	
1. Änderg.		23.01.80			(eingearb.)
2. Änderg.	14.08.90		26.01.95	03.02.95	(eingearb.)
3. Änderg.			18.12.98	18.12.98	(eingearb.)

Die Gemeinde Mittelberg erlässt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern - GO - folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 09.08.1978 Nr. V/1 Mü. genehmigten

B E B A U U N G S P L A N

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Petersthal - **Im Leer**" gilt die von der Planungsstelle des Landkreises Oberallgäu am 07.04.1977 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird, soweit es nicht als Gemeinbedarfs- oder Grünfläche ausgewiesen ist, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- (3) In dem als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Baugebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO). Von dieser Beschränkung ausgenommen ist jedoch das nördlich der Pfarrkirche liegende, von 3 Straßen umschlossene Bauquartier (6 Neubauten, 1 Altbestand).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nicht eine kleinere Nutzung durch die überbaubaren Flächen zulässt.

§ 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- (2) Garagen und sonstige Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Soweit es der Bebauungsplan zulässt, darf auf jedem Baugrundstück nur eine Nebenanlage, bei Einzelgaragen mit höchstens 3,0 qm, bei Doppelgaragen mit höchstens 6,00 qm Grundfläche, errichtet werden.
- (3) Kleingaragen können ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und auf dem selben Grundstück die erforderlichen Kfz-Stellflächen für den ruhenden Kfz-Verkehr nachgewiesen sind.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse mit Kreis ist zwingend.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse ohne Kreis gilt als Höchstgrenze.

§ 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Dachform und Dachneigung

- (1) Die Dachformen laut Bebauungsplan sind bindend.
- (2) Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Satteldächer: 23° bis 32°

Pulldächer: 18° bis 23° (nur im geänderten Teilbereich)

Hierbei kann eine extensive Dachbegrünung zugelassen werden.

- (3) Für alle Dächer sind nur rote Dachziegel bzw. ziegelfarbenrote Betondachsteineindeckungen zulässig.

Für die extensivbegrünt Pulldächer gelten die oben angeführten Dachneigungen.

- (4) Die Dächer müssen an der Traufe sowie am Ortgang zwischen 1,0 m und 1,30 m Dachüberstand aufweisen. Überschreitungen sind bei Balkon- und Terrassenüberdachungen sowie Gebäuderücksprüngen zulässig.

(5) Garagen und Nebengebäude haben Dachvorsprünge aufzuweisen, welche dem verkleinerten Verhältnis zum Hauptgebäude entsprechen.

(6) Quergiebel sind bei entsprechender Gestaltung zulässig. Die Firstlänge darf 2/3el der Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dachneigung – Eindeckung sowie die gesamte Gestaltung sind der des Hauptgebäudes anzupassen.

Die Breite von Quergiebeln darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

§ 8 Dachaufbauten

1. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
2. Dachgauben sind,
 - a) als abgeschleppte Gauben mit den Außenmaßen der max. Höhe von 1,10 m und der max. Breite von 1,75 m zulässig oder
 - b) als Giebelgaube mit den Außenmaßen der max. Höhe von 2,20 m gemessen vom Austritt aus dem Dach bis zum First und der max. Breite von 1,75 m zulässig.

Es dürfen nur zwei Gauben des gleichen Typs pro Gebäudeseite aufgebaut werden.

Der Firstpunkt aller Gauben muss deutlich unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen (mindestens 0,60 m).

Zwischen Außenkante der Dachgaube und der seitlichen Außenwand des Gebäudes muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen.

Zwischen den Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 1,75 m einzuhalten.

Schleppgauben müssen mindestens 15° aufweisen.

Bei Giebelgauben muss die Dachneigung der des Hauptgebäudes entsprechen.

Schleppgauben dürfen an den Seiten nicht verglast werden.

§ 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

1. Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m über dem endgültigen Gelände liegen.
2. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
3. Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 10 Kniestöcke

- (1) Bei sämtlichen Hauptgebäuden (SD) ist ein Kniestock zulässig, der in der Ebene des Umfassungsmauerwerkes zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen nicht höher als 55 cm sein darf.
- (2) Bei sämtlichen eingeschossigen Wohngebäuden I können von den Festsetzungen des Abs. 1 Ausnahmen bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen werden, wenn sich das Bauwerk ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes einfügt.

§ 11 Fasadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz sowie Metallverkleidungen sind unzulässig. Holz- und andere Verkleidungen sowie Sicht-, Struktur- und Kieselwaschbeton können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Balkonbrüstungen sind in Holzbauweise zu erstellen.
- (3) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.
- (4) Doppelhäuser müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein bzw. die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

§ 12 Abstandsflächen

- (1) Die gemäß Bebauungsplanzeichnung an der seitlichen Grundstücksgrenze ausgewiesenen Kleingärten sind auch dann zulässig, wenn in Abweichung von Art. 7 Abs. 5 BayBO eine Firsthöhe von 2,75 m überschritten wird.
- (2) Soweit die Bebauungsplanzeichnung von den nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO erforderlichen Abstandsflächen i.S. von Art. 7 Abs. 1 BayBO abweicht, gelten die kleineren ausgewiesenen Abstandsflächentiefen.

§ 13 Bepflanzung

Bepflanzungen sind entsprechend dem vom Landratsamt Oberallgäu - Sachgebiet Landschaftspflege - ausgearbeiteten Bepflanzungsplan vom 07.04.1977 durchzuführen.

Dieser Bepflanzungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 14 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

- (1) Soweit der Bebauungsplan Einfriedungen entlang der öffentlichen Strassen und Wege zulässt, dürfen einschl. ihrer Eingangstüren und -tore nur einheitlich gestaltete Schwertlingszäune aus 2-3 unbesäumten, unregelmäßig breiten, waagerechten Brettern errichtet werden, deren Höhe einschl. eines bis zu 20 cm hohen Betonsockels 1,00 m nicht überschreitet. Die Holzflächen sind mittelbraun zu streichen.
- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune herzustellen. In Verbindung mit dem Drahtzaun oder an dessen Stelle können auch einheitlich einheimische Hecken verwendet werden.
- (3) Die auf der Bebauungsplanzeichnung mit St bezeichneten, grün schraffierten Flächen sind als Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch gärtnerisch genutzt werden.
- (4) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind im Bereich starker Geländeneigungen Stützmauern in Verbindung mit den unter Abs. 1 beschriebenen Einfriedungen in einheitlicher Gestaltung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- (5) Von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

§ 15 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom und Fernsprechversorgungsleitungen sowie zusätzliche Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

§ 16 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Buschwerk, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

§ 17 Geldbußen

Mit Geldbußen bis zu 10 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark erkannt werden.

§ 18
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt gemäß § 12 Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.