

Satzung	Beschluss	genehmigt	ausgefertigt	bekanntgem.
Kirchleithe	11.04.1994		06.05.1994	06.05.1994
1. Änderg.	24.06.1996		13.08.1997	22.08.1997 (Planzeichnung)

Bebauungsplan "Kirchleithe" - Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 des BauGB in der jeweils geltenden Fassung, i. V. m. § 1 BauGB-MaßnahmenG i. d. F. v. 28.04.1993 (BGBl. I S 622), der BauNVO, des Artikel 23 GO und der Art. 89 Abs. 1 Nr. 10, Art. 91 BayBO, in den jeweils geltenden Fassungen, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Oberallgäu folgende

S A T Z U N G

§ 1 Geltungsbereich

Für das Bebauungsplangebiet "Kirchleithe" gilt die von dem Bauplanungsbüro Dipl.Ing. Jochen Rubik, St. Wolfgangstraße 10, Haslach, 87466 Oy-Mittelberg, erarbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünplanung in der Fassung vom 22.11.1993.

Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990- BGBl.I Seite 132- zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466), festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- (3) Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen werden als Obergrenzen wie folgt festgesetzt:

Festlegung der Höhen für die Wohngebäude

Spalte A:

Die maximalen Höhenangaben bezogen auf die Lage über NN in Meereshöhe. Als Bezugspunkt an den Gebäuden gilt der Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei asymmetrischen Dächern gilt der höhergelegene Schnittpunkt.

Spalte B:

Maximal zulässige sichtbare Fassadenhöhe, gemessen von Schnittpunkt Außenwand/Oberkante-Gelände zu Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut:

Parzelle	Spalte A:	Spalte B:
1	978,70	6,50 m
2	976,95	6,40 m
3	976,25	6,50 m
4	974,80	6,50 m
5	977,35	6,50 m
6	975,85	6,50 m
7	976,65	7,00 m
8	974,90	6,50 m
9	971,65	6,50 m
10	969,00	7,20 m
11	969,55	7,20 m
12	970,70	7,80 m
13	971,30	7,80 m
14	974,05	7,20 m
15	973,50	7,20 m

§ 3 Bauweise, Nebenanlagen, Garagen

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
- (2) Garagen und sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden. Über diese Ausnahmen wird im Bauantragsverfahren entschieden.
- (4) Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigen. Die gesetzlichen Grenzabstände und die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.
- (5) Das Aufstellen von Kompostern für Garten- und Küchenabfälle ist zulässig.
- (6) Die als Doppelhäuser zu errichtenden Gebäude müssen zur gleichen Zeit begonnen und fertiggestellt werden.
- (7) Der im Bebauungsplan festgelegte Geländeverlauf (siehe Höhenlinien) darf nicht verändert werden.

§ 4 Firstrichtung

Für die Firstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 5 Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 26 bis 32 Grad zulässig.
- (2) Die Dächer der Wohngebäude müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 1,0 m, höchstens 1,30 m überstehen. Ausnahmen sind als Balkonüberdachungen zulässig.
- (3) Die Garagen sind mit Satteldach und mit einer Dachneigung, die dem Hauptgebäude entspricht, auszubilden.
- (4) Für die Wohngebäude und die Garagen sind nur naturrote Dachziegel oder Betondachpfannen zulässig.

(5) Dachgauben sind

- a) als abgeschleppte Gauben mit den Außenmassen der maximalen Höhe von 1,10 m und der maximalen Breite von 1,60 m oder
- b) als Giebelgauben mit den Außenmaßen der maximalen Höhe von 1,20 m und der maximalen Breite von 1,60 m zulässig oder
- c) als dreiecksförmige Gauben mit den Außenmassen einer maximalen Höhe von 1,4 m und einer maximalen Breite von 2,8 m pro Gebäudeseite aufgebaut werden.

Es dürfen je nur zwei abgeschleppte Gauben des gleichen Typs pro Gebäudeseite (Einzelhaus bzw. Doppelhaus in seiner Gesamtheit) aufgebaut werden.

Der Firstpunkt aller Gauben muss deutlich unter dem Hauptfirst (mindestens 0,60 m) liegen.

Die Dachgauben dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 3,0 m untereinander und von mindestens 3,0 m von der Außenkante der Gaube bis zum Dachrand eines Giebels gemessen angeordnet werden. Bei abgeschleppten Gauben muss die Neigung der Dacheindeckung mindestens 18 Grad betragen; sie dürfen maximal 0,8 m unter dem First in der Senkrechten gemessen, die Dachfläche einschneiden. Abgeschleppte Gauben dürfen an den Seiten nicht verglast werden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Quergiebel sind zulässig, soweit sie einen untergeordneten Baukörper zum Hauptgebäude darstellen.

- (6) Alle Gebäude müssen mit einem weißen oder altweißen Außenputz oder einer Holzverkleidung versehen werden. Auffallend gemusterter Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Asbestzementverkleidungen oder ähnliches sind unzulässig. Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erwünscht.
- (7) Sämtliche Balkonbrüstungen sowie Unterteilungen der Balkone sind in Holzbauweise zu erstellen, wobei die Verkleidung aus senkrechten Bohlen und Latten auszubilden ist. Waagrechte Verkleidungen und überladene Brüstungsprofilierungen sowie Fenstereinrahmungen sind unzulässig.
- (8) Vordächer und Anbauten sind ausschließlich in Holzkonstruktion zu errichten und mit Ziegel einzudecken (ausgenommen Wintergärten mit Verglasung und Solareinrichtung).
- (9) Fenster und sonstige verglaste Flächen sind kleingliedrig zu unterteilen.
- (10) Stützmauern sind nur weiß oder altweiß verputzt oder in Natursteinen zulässig. Sie sind außerdem zu begrünen.
- (11) Doppelhäuser müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein und insbesondere die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

§ 6 Überschreitung der Baugrenzen

Erker und Wintergärten sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 2,0 m die Baugrenze überschreiten und nicht breiter als 3,5 m sind.

§ 7 Einfriedungen

(1) Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzaun oder senkrechter Lattenzaun errichtet werden, deren Höhe 0,9 m beträgt. Die zulässigen Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Sämtliche übrige Einfriedungen sind als 0,9 m hohe Holzstaketenzäune, als Hecken oder als dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune herzustellen.

Stützmauern oder Sockel sind nicht zugelassen.

- (2) Hecken und Sträucher sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass ein lichter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m dauernd gewährleistet ist.
- (3) Torabschlüsse vor den Garageneinfahrten sind unzulässig.

§ 8 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom,- und Fernsprechversorgungsfreileitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

§ 9 Private Stellplätze

- (1) Für die notwendige Anzahl an Stellplätzen gilt die gemeindliche Satzung für Kraftfahrzeugstellplätze. Pkw-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Die Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen) auszuführen, ebenfalls die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Restflächen der Straßenverkehrsfläche.

§ 10 Grünordnung

(1) Auf den Grundstücken sind mindestens die im Plan ausgewiesenen Bäume zu pflanzen. Es sind die festgelegten Arten zu verwenden.

Gehölze I. Wuchsklasse: Tilia cordate (Linde)
Fagus sylvatica (Buche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Gehölze II. Wuchsklasse: Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula verrucosa (Birke)
Alnus incana (Grauerle)
Sorbus aucuparia (Eberesche)-Beeren giftig
Malus sylvestris (Holzappelbaum)
Pyrus pyraister (wilder Birnbaum)

Als Mindestgrößen gelten für Laubgehölze: St-Umfang 16/18

(2) Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft und zu den öffentlichen Flächen hin sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. (z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Weisen, Erlen, Felsenmistel-Beeren giftig- und Wildrosen).
Abgrenzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und zur freien Landschaft mittels Formhecken sind unzulässig. Alle Flächen, die nicht überbaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro 200 m² Grundfläche ist zusätzlich 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.
Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume der Wuchsklasse I und II werden hierbei nicht angerechnet.

Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind von den Anliegern zu pflegen und zu erhalten und gegebenenfalls bei Ausfall zu ersetzen.

§ 11 Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet befinden sich private Stellplätze. Die von diesen ausgehenden Immissionswerte wurden durch das schalltechnische Beratungsbüro Müller - BBM GMBH, Planegg, geprüft.

[(1) und (2) lt. 1. Änderungssatzung vom 13.08.1997]

(1) Für den Bereich der Parkplätze entlang der Mittelberger Straße wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu - Immissionsschutz - vom 14.12.1995 eine Lärmschutzanlage festgesetzt. Danach ist entlang dieser Parkplätze bezogen auf das Niveau an der Nordwest- und Nordostseite eine aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die aktive Schallschutzmaßnahme ist fugendicht mit einem Flächengewicht von 15 kg/m² auszuführen. Sie darf nicht schallreflektierend ausgeführt werden. Die Ausführungsart ist auf der Planzeichnung verbindlich dargestellt.

- (2) Für die Grundstücke 2, 3a und 3b dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer zur Südseite hin orientiert werden.

§ 12 Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dächern darf nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden, sondern ist über Einrichtungen, wie Sickeranlagen, Auffangbecken, Regentonnen u. ä. wieder dem Grundwasser zuzuführen.

§ 13 Begründung oder Teilung von Wohneigentum

Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz -WEG-) von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG), Art von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 14 Geldbußen

Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bauungsplanes zuwiderhandelt.
Erfolgt die Zuwiderhandlung fahrlässig, so verringert sich dieser Betrag auf bis zu 50.000,-- DM.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.