

Satzung	Beschluss	genehmigt	ausgefertigt	bekanntgem.
Mittelberg I	15.04.1991		03.12.1991	06.12.1991

## S a t z u n g

### zum Bebauungsplan "Mittelberg I"

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 22 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaates Bayern nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB beim Landratsamt Oberallgäu folgende

### S a t z u n g

#### § 1

(1) Für den Planbereich gilt die von Dipl.-Ing. Architekt Hermann Rueß, Moosbach, Steinach 6, am 08.08.1990 gefertigte und zuletzt am 15.04.1991 geänderte Bebauungsplanzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung.

(2) Es gelten außerdem die nachfolgenden Festsetzungen:

#### § 2

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als "Mischgebiet (MI)" im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132) festgesetzt.

§ 6 Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3, 4 BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung.

(2) Alle neu zu errichtenden Wohngebäude auf FINrn. 22, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 23/1, 23/2, 23/3, 25 und 26 der Gemarkung Mittelberg dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(3) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

#### § 3

### **Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Im Geltungsbereich der Satzung unterliegt die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
2. Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und

3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB).

#### **§ 4 Bauweise**

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Baufläche nicht wesentlich erhöht wird.

Einer Verdrehung der Gebäude um bis zu 5 Grad kann ausnahmsweise zugestimmt werden.

(3) Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sollen soweit für sie keine vom Hauptkörper abgesetzten Standorte festgesetzt werden entsprechend dem Bebauungsvorschlag in der Planzeichnung als Anbau an das Hauptgebäude zur Ausführung kommen.

Auf den beiden Grundstücken FINrn. 23/1 und 23/2 sind Tiefgaragenstellplätze zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze von FINr. 23/1. Überdachungen der Zufahrtsrampe sind nicht zugelassen. Das TG-Dach ist im Bereich der nicht überbauten Fläche zu begrünen. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei die Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden muss. Garagen und Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn dadurch weder Belange des Orts- und Landschaftsbildes noch Verkehrsbelange beeinträchtigt werden und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften z.B. Abstandsflächen eingehalten werden können.

(4) Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

#### **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend, die ohne Kreis gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

#### **§ 6 Firstrichtung, Quergiebel und Gauben**

(1) Für die Hauptfirstrichtungen sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend (s.h. Ausnahmeregelung in § 4 Abs. 2 Satz 2).

(2) Quergiebel sind nicht zugelassen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Solche Quergiebel müssen aber aufgrund der bestehenden Bausubstanz im "Ensemble Mittelberg" auf 1/3 der Trauflänge begrenzt werden.

(3) Giebelgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 26 Grad bis zu einer Breite von 1,50 m erlaubt. Der First der Gauben muss deutlich tiefer liegen als der Hauptgiebel.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

## **§ 7**

### **Dachform und Dachneigung**

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind nur ziegelrote Satteldächer (SD) zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe, einschließlich Dachrinne, mindestens 1 m — höchstens 1,35 m, am Ortgang mindestens 1,25 m - höchstens 1,65 m überstehen.

(2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 30 Grad auszubilden.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen des Absatzes 1 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 8**

### **Sockel- und Geländehöhe**

(1) Bei allen Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens nicht höher liegen als 30 cm über fertiger Höhe OK-Straßenbelag der Erschließungsstraße. Das Maß wird mittig Hauptgebäude gemessen, bezogen auf Oberkante des Straßenbelages (Straßenmitte), soweit nicht ansteigendes Gelände dem entgegensteht.

Vor Baubeginn ist die Höhenlage von der Kreisverwaltungsbehörde abnehmen zu lassen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 2 können zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 9**

### **Kniestockausbildung**

(1) Bei 2-geschossigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen OK-Dachgeschoss Roh-Fußboden und OK-Fußpfette in der Flucht des aufgehenden Mauerwerkes (außen) bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

## § 10 Wintergarten

(1) Wintergärten in Holz-Glaskonstruktionen sind erlaubt, wenn sie die Baugrenzen nicht überschreiten und die Proportionen auf den gesamten Haustyp abgestimmt sind.

## § 11 Fassadengestaltung

(1) Alle verputzten Außenwandteile sollen einen altweißen Außenputz erhalten. Eine auffallend grobe Musterung ist nicht zulässig.

(2) Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erwünscht. Holzschalung ist senkrecht anzubringen.

(3) a) Balkonbrüstungen sind in Holzkonstruktionen zu erstellen. Übertriebene Profilierung und Schnörkeleien sind zu unterlassen.

b) Balkone dürfen nicht über die Gebäudeecke gezogen werden.

c) Erker sind an den Gebäudeecken und an den Giebelseiten generell unzulässig. Im Bereich der Gebäudetraufseite sind sie nur als Ausnahme zulässig, wenn sie sich absolut unterordnen und in das Ortsbild einfügen.

d) Fenster sind kleingliedrig auszubilden, z.B. zweiflügelig mit Quersprosse oder Kreuzsprossenteilung. Soweit möglich, sind Holzklappläden einzubauen. Fenster, die mit Holzklappläden ausgestattet sind, dürfen nicht zusätzlich Rolläden erhalten.

(4) Auffallend grell wirkende Fassadenanstriche sind untersagt.

## § 12 Zäune und Einfriedungen

(1) Zäune und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sollen als landschaftsübliche Holzzäune (möglichst senkrechte Lattenzäune) in einem Mindestabstand von 0,5 m zum befestigten Straßenrand erstellt werden. Hofzufahrten sollen keine Tore erhalten.

(2) Erforderliche Stützmauern sind mit Holzpalisaden oder Natursteinen zu errichten.

Glatte Sichtbetonmauern sind unzulässig.

(3) Stützmauern dürfen nur bei nachgewiesener Notwendigkeit und nach Rücksprache mit der Gemeinde errichtet werden.

(4) Die in der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen zur Straße hin weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden.

(5) Befestigte Flächen sind nur im Bereich der erforderlichen Zufahrten, Zugänge und Stellplätze zulässig. Erforderliche Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen (Pflaster, Schotterterrassen o.ä.) auszuführen.

(6) Von den Festsetzungen des Absatzes 1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 13**

#### **Vorhandener Baumbestand - Grünplanung**

(1) Die bestehende Birkenallee an der Grundstücksgrenze zwischen den FINrn. 22, 22/4, 22/5, 22/6, 25 und 26 muss erhalten bleiben und darf auch bei den Bauarbeiten nicht beschädigt werden, sonst hat entsprechende Ersatzpflanzung zu erfolgen.

Desgleichen sind die ortsbildprägenden Bäume im gesamten Bebauungsplangebiet zu erhalten (siehe Festsetzungen).

(2) Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen (Mindeststammumfang 16/18). Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken werden Laubholzhecken bis maxi. 2,00 m Höhe zugelassen. Schnitthecken und Nadelgehölze sind unzulässig.

### **§ 14**

#### **Fernsprech- und Stromleitungen**

Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **§ 15**

#### **Inkrafttreten**

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