

Satzung	Beschluss	genehmigt	ausgefertigt	bekanntgem.
Mittelberg II	18.03.1991	05.07.1991	10.09.1991	13.09.1991
1. Änderung	12.10.1994		05.09.1994	04.11.1994 (Plan eingearbeitet)

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "**Mittelberg II**"

für das Gebiet "östlich der Ortslage" in der Gemeinde Oy-Mittelberg.

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

§ 1

1. Für den Planbereich gilt die von Dipl. Ing. (FH) Architekt Andreas Seltmann, Am Nattererhof 25, 87497 Wertach, am 22.03.1989 gefertigte und am 26.07.1989, 08.01.1990, 28.08.1990 und 15.01.1991 geänderte Bebauungsplanzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung.

2. 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 S. 132 festgesetzt. § 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3, und Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung.

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen je Baugrundstück aufweisen.

2. Die ausgewiesenen Höchstwerte für Grund- und Geschossflächen ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 3

Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

2. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne vom § 14 BauNVO sowie PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sollen entsprechend dem Bebauungsvorschlag in der Planzeichnung als Anbau an das Hauptgebäude zur Ausführung kommen bzw. in den Hauptbaukörper integriert werden.

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.

Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei die Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden muss.

Garagen können wahlweise auch an den gegenüberliegenden Hausseiten angebaut werden, sofern dies unter Einhaltung der Baugrenzen möglich ist.

3. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse ohne Kreis gelten als Höchstgrenze.

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend.

§ 5 Firstrichtung, Quergiebel und Gauben

1. Für die Hauptfirstrichtungen sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

2. Quergiebel können zur besseren Nutzung der Dachgeschosse errichtet werden. Dabei darf die Breite nicht mehr als 1/3 der Gesamtdachfläche ausmachen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Giebelgauen 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.

§ 6 Dachform und Dachneigung

1. Im gesamten Geltungsbereich sind nur ziegelrote Satteldächer (SD) zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe, einschließlich Dachrinne, mind. 1,00 m - höchstens 1,35 m, am Ortgang mindestens 1,25 m - höchstens 1,65 m überstehen (ausgenommen Balkonüberdachungen).

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

§ 7 Sockel- und Geländehöhe

Für die Sockel- und Geländehöhe ist die Höhenfestlegung für das Baugebiet "Mittelberg II" vom April 1994 maßgebend. Diese Höhenfestlegung ist der Bebauungsplansatzung als Anlage beigefügt. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8 Kniestockausbildung

1. Der Kniestock wird für die einzelnen Gebäudetypen wie folgt festgelegt:

Typ I: Kniestock 1,50 m, soweit dadurch im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht.

Typ II u. Typ II: Kniestock 0,75 m

und wird von OK Rohdecke bis OK äußerster Pfette, außen gemessen.

2. Für die zweigeschossigen Gebäude an der östlichen Randlage wird ein Kniestock von maximal 0,60 m zugelassen.

§ 9 Wintergarten

Wintergärten in Holz-Glaskonstruktion sind erlaubt, wenn sie die Baugrenzen nicht überschreiten. Die Proportionen müssen auf den gesamten Haustyp abgestimmt werden.

§ 10 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.

3. Balkonbrüstungen sollen in Holzkonstruktionen erstellt werden.

4. Auffallend grell wirkende Farben sind untersagt.

5. Doppelhäuser müssen gestalterisch und farblich aufeinander abgestimmt sein.

§ 11 Zäune und Einfriedungen

1. Zäune und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sollen als landschaftsübliche Holzzäune 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 nach Rücksprache mit der Gemeinde errichtet werden.

§ 12 Grünordnung

1. Pflanzengesellschaften

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Aspernlo-Fagetum) sowie benachbarten Pflanzengesellschaften. Nicht gestattet sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen, sowie buntlaubige oder gelb- bzw. blauanadelige Gehölze.

2. Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- I. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe
- II. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe

3. Baumpflanzungen

3.1 Festsetzungen gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen. Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist veränderlich.

Bäume I. Wuchsklasse

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fragus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Pyrus spec.	- Mostbirne (z.B. Österreichische Weinbirne)
Quercus robur	- Stieleiche
Ulmus glabra	- Bergulme

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 18-20

Bäume II. Wuchsklasse

Alnus incana	- Grau-Erle
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 16-18

Festsetzungen gemäß Planzeichen für Bäume zur inneren Durchgrünung. Auf jedem Gartengrundstück sind mindestens ein Baum I. oder II. Wuchsklasse oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Bäume I. oder II. Wuchsklasse

Es gelten die Arten aus Punkt 3.

Obstgehölze

Standortgerechte Arten und Lokalsorten für rauhe Lagen.

- | | |
|--------------|---|
| Malus spec. | - z.B. Bohnapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer |
| Prunus spec. | - z.B. Hauszwetschge, Schattenmorelle |
| Pyrus spec. | - z.B. Österreichische Weinbirne |

4. Strauchpflanzungen

4.1 Festsetzungen gemäß Planzeichen für lockere gruppenartige Strauchpflanzungen - Ortsrand. Die Sträucher sind entsprechend ihren natürlichen Standorterfordernissen in unterschiedlicher Artenzusammensetzung (und Größe der Pflanzgruppen) so zu pflanzen, dass sie zusammen mit den Bäumen einen ortstypischen Siedlungsrand und natürlichen Übergang zur freien Landschaft bilden. Dabei soll ein harmonischer Ortsrand im Wechsel von Gehölzgruppen und Wiesen zusammen mit der Bebauung entstehen.

Sträucher - heimische Arten

- | | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguines | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum lantana | - Schneeball |
| Viburnum opulus | - Wasserschneeball |

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv, 60 - 100

4.2 Festsetzungen gemäß Planzeichen für straßenbegleitende Strauchpflanzungen. Die Sträucher sind entsprechend ihren natürlichen Standorterfordernissen einzeln oder in unterschiedlichen Gruppen und Artenzusammensetzung so zu pflanzen, dass sie zusammen mit den Bäumen den Straßenraum mit angrenzenden Gartenflächen räumlich gliedern und verbinden.

Sträucher - heimische Arten

Arten und Mindestpflanzgröße wie in Punkt 4.1
Ergänzend sind Ziergehölze möglich

Sträucher - Zierformen

- | | |
|----------------------------|--------------|
| Chaenomeles lagenaria | - Zierquitte |
| Forsythia intermedia | - Forsythie |
| Laburnum watereri "Vossii" | - Goldregen |

Lonicera tatarica	- Tatarische Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Bauern-Jasmin
Rosa spec.	- Strauchrosen in Arten
Syringa-Vulgaris-Hybriden	- Flieder

5. Geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind im gesamten Bereich nicht zulässig.

6. Vorhandene zu erhaltende Bäume

Die Bäume sind während der Bauzeit zu schützen. Die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" sind zu beachten.

7. Sicherstellung des Pflanzraumes

Oberbodenbedarf

Bäume I. Wuchsklasse	- Baumgruben 2,0 x 2,0 m, 80 cm tief
Bäume II. Wuchsklasse	- Baumgruben 1,5 x 1,5 m, 60 cm tief
Pflanzflächen	- Auftrag 40 cm

8. Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind nur im Bereich der erforderlichen Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen zulässig. Erforderliche Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen) auszuführen.

§ 13

Fernsprech- und Stromleitungen

1. Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, ausgenommen die bestehende 20 KV Leitung des Allgäuer Überlandwerkes vom bestehenden Trafogebäude zum Ort Oy.

§ 14

Inkrafttreten

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