

Satzung	Beschluss	genehmigt	ausgefertigt	bekanntgem.
Sonnenmulde	04.09.1995	05.03.1996	15.03.1996	12.04.1996

## **Bebauungsplan "Sonnenmulde" - Gemeinde Oy-Mittelberg**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 BauGB in der jeweils geltenden Fassung, der BauNVO, des Art. 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 „Sonnenmulde“ gilt die von Herrn Dipl. Ing. Architekt Rolf Kratzert, Sonnenmulde 2a, 87466 Oy-Mittelberg, erarbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünplanung in der Fassung vom 10.05.1995.

Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird, soweit es nicht als Grün- oder Versorgungsfläche ausgewiesen ist, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 – BGBl 1 Seite 132 – zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 – BGBl Seite 466 - festgesetzt.

(2) Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(3) Im Bebauungsplangebiet sind bei sämtlichen Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Gebäudezeile zulässig (1 Gebäudezeile ist 2 Doppelhauseinheiten).

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt für überbaubare Fläche:

- a = 375 qm
- b = 400 qm
- c = 420 qm
- d = 430 qm
- e = 640 qm
- f = 700 qm

### **§ 4 Nebenanlagen**

1. Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen, die mit den baulichen Anlagen direkt zu integrieren oder in Verbindung mit Stützmauern zu errichten sind.
2. 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.
3. Das Aufstellen von Kompostern für Garten- und Küchenabfälle ist zulässig.

### **§ 5 Bauweise**

1. Im Planbereich 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.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend den Schnittzeichnungen auf der Planfertigung (Haustyp A-D) festgesetzt.

4. Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m über dem endgültigen Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang gilt dieses Maß im Bereich der Bergseite für die Untergeschosdecke.
5. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

## § 6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 26 - 30 Grad zulässig.

(2) Die Dächer der Wohngebäude müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,90 m, höchstens 1,20 m überstehen. Ausnahmen sind als Balkonüberdachungen zulässig.

(3) Für die im Bebauungsplan eingetragenen Garagen sind die Dachformen „SD“ oder „FD“ bindend. Die mit „FD“ festgesetzten Garagendächer sind zu begrünen.

(4) Für die Wohngebäude sind nur eine rote Ziegeldacheindeckung bzw. eine Belegung mit Dachplatten zulässig.

(5) Dachgauben sind als abgeschleppte Gauben mit den Außenmaßen der maximalen Höhe von 1,10 m und der maximalen Breite von 1,50 m oder als dreiecksförmige Gauben mit den Außenmaßen der maximalen Höhe von 1,20 m und der maximalen Breite von 2,40 m zulässig. Es dürfen nur zwei abgeschleppte Gauben mit einer Breite von 1,50 oder zwei dreiecksförmige Gauben pro Gebäude verwendet werden. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 26 Grad zulässig.

Die Dachgauben dürfen nur mit einem Achsabstand von mindestens 4,0 m untereinander und von mindestens 1,50 m von der Außenkante der Gaube bis zum Giebel gemessen, angeordnet werden. Bei abgeschleppten Gauben muss die Neigung der Eindeckung mindestens 18 Grad betragen. Sie dürfen maximal 0,80 m unter dem First in der Senkrechten gemessen, die Dachfläche einschneiden.

Die Eindeckung der Dachgauben ist dem Hauptdach anzugleichen. Eine Verkleidung mit Kupferblech kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Abgeschleppte Gauben dürfen an den Seiten nicht verglast werden. Dachaufbauten (ausgenommen Gauben) und Dacheinschnitte sind unzulässig.

(6) Alle Gebäude sind mit einem weißen oder altweißen Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Asbestzementverkleidungen o.ä. sind unzulässig.

Holz, sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind ebenfalls zulässig.

(7) Sämtliche Balkonbrüstungen sowie Unterteilungen der Balkone sind in Holzbauweise zu erstellen, wobei die Verkleidung aus senkrechten Brettern 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.

(9) Wintergärten sind zulässig, sofern diese einen untergeordneten Bauteil darstellen.

(10) Rundbögen sind mit Ausnahme über dem Hauseingang unzulässig; senkrechte Leibungen hingegen sind zulässig.

(11) Fenster und sonstige verglaste Flächen sind mehrfach zu unterteilen.

(12) Stützmauern sind nur weiß oder altweiß verputzt oder in Sichtbeton hell gestrichen zulässig und zu begrünen. Eine Ausführung in Naturstein bzw. als Holzpalisaden sind zulässig.

## **§ 7 Abstandsflächen**

(1) Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese – wenn städtebaulich vertretbar – ausdrücklich zugelassen.

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

## **§ 8 Einfriedungen**

(1) Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen dürfen Einfriedungen einschließlich ihrer Eingangstüren und –tore nur als Holzstaketenzaun oder senkrechter Lattenzaun errichtet werden, deren Höhe 0,80 m beträgt.

(2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 0,80 m hohe Maschendrahtzäune beidseitig hinterpflanzt, als Holzstaketenzäune oder als Hecken herzustellen.

## **§ 9 Fernsprech- und Stromleitungen, Antennen**

(1) Dachständer, Strom- und Fernsprechversorgungsfreileitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

(2) Pro Haus bzw. Gebäudezeile ist nur eine Gemeinschaftsaußenantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehanlagen zulässig. Sonstige Antennenanlagen sind nicht zulässig.

## **§ 10 Trafostation**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation ist gestalterisch den Nebengebäuden anzugleichen. Diese ist mit einem Satteldach zu versehen.

## § 11 Private Stellplätze

- (1) Für den Nachweis der Stellplätze findet die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen Anwendung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass je Wohninheit mindestens 1 Garage im bzw. am Haus nachzuweisen ist.
- (2) Die Garagenvorplätze sind als Pflaster- bzw. versickerungsfähiger Belag auszubilden.

## § 12 Grünordnung und Verkehrsflächengestaltung

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

### Laubgehölze

1. Größenordnung (StU 16/18)

Tilia cordata (Linde)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Quercus robur (Eiche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Ulmus glabra (Ulme)

### Laubgehölze

2. Größenordnung (StU 16/18)

Prunus avium (Vogelkirsche)  
Betula verrucosa (Birke)  
Alnus inbana (Erle)  
Sorbus aucuparia (Eberexhe)

### Nadelgehölze

H 200/255

Abies alba (Tanne)  
Picea abies (Fichte)  
Pinus sylvestris (Kiefer)  
Larix decidua (Lärche)

Alle Mindestgrößen gelten für:

Laubgehölze: St-Umfang 16/18  
Nadelgehölze: Höhe 200/225

- (2) Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur im Bereich der Garagenzufahrt und des Hauseingangs als Pflaster bzw. versickerungsfähiger Belag zulässig.
- (3) Die Fahrtenstraße erhalten als Fahrbahnbelag einen Asphaltbelag, wobei die Fahrbahn- ränder, Wasserrinnen und die Einfassungen von Verkehrsgrünflächen auszubilden sind.

Der Verlauf des „Katzenbaches“ ist entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung zu verändern. Eine Renaturierung bzw. Mäandrierung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Der Bach- und Uferbereich ist naturnah auszugestalten; die Fließgeschwindigkeit ist so zu reduzieren, dass auch bei starken Niederschlägen eine Überschwemmung der anliegenden Grundstücke nicht zu befürchten ist.

- (4) Stützmauern sind zu begrünen.

### **§ 13 Begründung oder Teilung von Wohneigentum**

Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgestellt, 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 100.000,00 DM kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes 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.