

| Satzung | Beschluss | genehmigt | ausgefertigt | bekanntgem. |
|----------------|------------|------------|--------------|-------------|
| Sonnenmulde II | 13.05.1991 | 22.07.1991 | 10.09.1991 | 13.09.1991 |

**Bebauungsplan "Sonnenmulde II",
Gemeinde Oy-Mittelberg, Landkreis Oberallgäu**

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

S a t z u n g :

§ 1

(1) Für den Planbereich gilt die von Dipl.-Ing.(FH), Architekt, Andreas Seltsmann, Am Nattererhof 25, 87497 Wertach, am 13.05.1991 gefertigte und am 09.09.1991 ergänzte 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 Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht Bestandteil der Satzung.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung.

§ 3

Nebenanlagen, Garagen

(1) Gartenhäuschen und Geräteschuppen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände und die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.

(2) Das Aufstellen von Kompostern für Garten- und Küchenabfälle ist zulässig und erwünscht.

(3) Garagen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

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 beschlossen. Für die Grundstücke 30 - 37 werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Ausnahmen zugelassen.

Soweit sich bei der Ausnutzung der auf den Parzellen Nr. 2, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25 und 26 festgesetzten Bauflächen für Garagen geringere als durch Art. 6 BayBO geregelte Abstandsflächen ergeben, gelten diese als festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 - 3 BayBO sind zu beachten.

§ 4 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

HAUSTYP "A"

Gebäudehöhe straßenseitig 6,5 m
von der Oberkante festgelegter Höhenkote
Untergeschossfußboden.
Diese Höhenkote darf maximal 40 cm
Oberkante Straßenachse, bezogen auf die
Hausmitte, betragen.

HAUSTYP "B"

Gebäudehöhe straßenseitig 3,75 m
von Oberkante festgelegter Höhenkote
Obergeschoss bzw. Eingangsgeschossfußboden.
Diese Höhenkote darf maximal 30 cm
Oberkante Straßenachse, bezogen
auf die Hausmitte, betragen.

HAUSTYP "C"

Gebäudehöhe straßenseitig 6,5 m
 von Oberkante festgelegter Höhenkote
 Erdgeschossfußboden.
 Diese Höhenkote darf maximal 30 cm
 Oberkante Straßenachse, bezogen
 auf die Hausmitte, betragen.

- (3) 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 Untergeschossdecke.
- (4) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

§ 5

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 26 bis 30 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 im Bebauungsplan eingetragenen Garagen sind mit Satteldach und einer Dachneigung, die der dem Hauptgebäude entspricht, auszubilden.
 Garagen, die mit einem Flachdach festgesetzt sind, sind zu begrünen.
- (4) Für die Wohngebäude sind nur naturrote Dachziegel oder Betondachpfannen 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 m oder zwei dreiecksförmige Gauben pro Gebäudeseite (= Einzelhaus bzw. Doppelhaus in seiner Gesamtheit) verwendet werden.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 26 Grad zulässig.

Die Dachgauben dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 4,0 m untereinander und von mindestens 1,5 m von der Außenkante der Gaube bis zum Giebel gemessen angeordnet werden. Bei abgeschleppten Gauben muss die Neigung der Eindeckung mindestens 18 Grad be-

tragen; sie dürfen maximal 0,8 m unter dem First in der Senkrechten gemessen, die Dachfläche einschneiden.

Die Eindeckung der Dachgauben ist dem Hauptdach anzugleichen.

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 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 kleinteilig zu unterteilen.

(10) Stützmauern sind nur weiß oder altweiß verputzt oder in Natursteinen zulässig. Sie sind außerdem zu begrünen.

§ 6

Überschreitung der Baugrenzen

Erker und Wintergärten sind im Rahmen der festgesetzten Geschossigkeit 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 einschließlich eines bis zu 10 cm hohen Kantensteines 0,80 m beträgt.

Die zulässigen Einfriedungen müssen mindestens 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

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

(3) Torabschlüsse vor den Garageneinfahrten sind unzulässig.

§ 8 Fernsprech- und Stromleitungen

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

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

(2) Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus in seiner Gesamtheit ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehanlagen zulässig.

§ 9 Trafostation

Die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation ist gestalterisch den Hauptgebäuden anzugleichen.

§ 10 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.

§ 11 Immissionsschutzmaßnahmen

(1) An der Bauzeile entlang der Staatsstraße 2007 (d.s. die Plätze Nr. 30 - 37) müssen die Garagen aus Schallschutzgründen zusammengebaut werden. Durchgänge sind mit Türen zu schließen.

(2) Entlang der Staatsstraße (Baugrundstücke Nr. 30 - 37 und Nr. 14) müssen die Schlafräume nordseitig angeordnet sein.

(3) Alle Fenster und Fenstertüren auf den in Abs. 2 genannten Parzellen, die auf der Gebäudesüdseite zu

- a) Aufenthaltsräumen (Wohn- und Ruheräume) und
- b) Wohnküchen/Wohnzimmern

führen, sind als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") auszuführen.

§ 12 Grünordnung und Verkehrsflächengestaltung

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

Laubgehölze

1. Größenordnung (StU 18/20)

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

Laubgehölze

2. Größenordnung (StU 18/20)

Prunus avium (Vogelkirsche)
Betula verrucosa (Birke)
Alnus incana (Erle)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Alle Mindestgrößen gelten für:

Laubgehölze: St-Umfang 18/20

(2) Die Fahrstraßen erhalten als Fahrbahnbelag einen Asphaltbelag. Fahrbahnränder, Wasserrinnen, Einfassungen von Verkehrsgrünflächen sowie die Unterteilung der Stellplätze auf öffentlichem Grund sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung auszubilden.

(3) Stützmauern sind als Holzpalisaden oder in Natursteinmauerwerk auszuführen.

(4) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

(5) Zum öffentlichen Raum (Straßenflächen) und zur freien Landschaft sind keine Schnitthecken zulässig.

An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken erlaubt, jedoch keine Fichten - und Thujia-Hecken.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

**§ 13
Inkrafttreten**

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