

## A) Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Ortskern Lobach“ – 1. Änderung Verfahren nach § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ,
- dem Bayer. Denkmalschutzgesetz (DschG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist in folgender Abbildung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 538 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die Flurnummer 1649. Dieses Grundstück wird nördlich von der Talstraße erschlossen und grenzt südlich an die Lobach an.

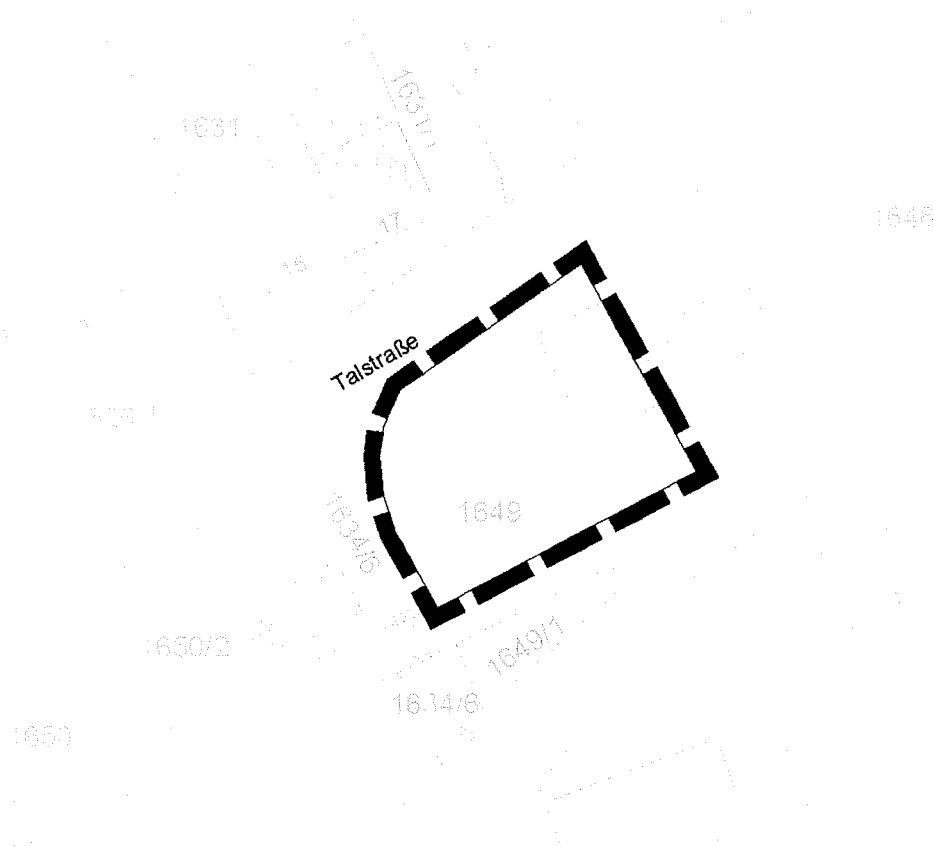


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ortskern Lobach“ – 1. Änderung besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärungen und Verfahrensverlauf, und der Begründung jeweils in der Fassung vom 07.03.2016.

### § 3 Textliche Festlegungen für den Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Ortskern Lobach“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung bleibt weiter bestehen. Die gegenständlichen Änderungen beziehen sich nur auf den in §1 dieser Satzung dargestellten Geltungsbereich. Diese Änderungen sind folgende:

**1) Ziffer 3.6**

„Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird auf 500m<sup>2</sup> festgesetzt“

**2) Ziffer 9.1**

Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen und soll dem vorh. Ortsbildprägenden Bestand angepasst sein.

Anzahl der Vollgeschosse	Dachneigung	Kniestock	Wandhöhe
II	27 – 36°	Keine Angaben	6,80 m
II	18 – 22°	Keine Angaben	6,10 m

*Hinweis:*

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss = 796,13 m üNN bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Hierzu muss beachtet werden, das die bauliche Anlage so zu errichten ist, das die im Gutachten „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ von Herrn Dipl. Ing. Blumrich vom 10.05.2004 genannte Quote von 795,83 m üNN (Profil 6) für den anzunehmenden Wasserspiegel bei einem hundertjährigen Hochwasser baulich für das Grundstück mit der Flurnummer 1649 berücksichtigt wird. Das geschieht in dem die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss 50 cm über der Quote von 795,83 m üNN liegt. Der Keller ist zudem als wasserdichte Wanne auszubilden.

Eine Bebauung ist nur unter Berücksichtigung des vorgenannten Gutachtens möglich.

**3) Ziffer 9.3**

Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, roten-, braunen-, oder anthrazitfarbigen und kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.

### § 4 Hinweise und Empfehlungen

#### 1. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

## 2. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## 3. Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagen in die gemeindliche Entwässerungsanlage ist nicht erlaubt. Die Flächenversiegelung ist gering zu halten. Es wird empfohlen versickerungsfähige Oberflächenbeläge auf den Grundstücken zu wählen.

### Hinweis:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

## 4. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

## 5. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.

## 6. Hochwasserschutz

Dem Bebauungsplan ist ein Hydraulisches Gutachten beigelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war dieses Gutachten maßgeblich für die Festsetzungen der Baugrenzen. Eine Bebauung ist demnach möglich, bürgt aber ein vertretbares Restrisiko. Das Gutachten vom 10.05.2004 des IGB (Ingenieurbüro für Tiefbau, Gerald Blumrich, Kempten) wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Hinweis: Es wird empfohlen, weitergreifende Maßnahmen zum Hochwasserschutz, auch jenseits des Gefährdungsgebietes zu ergreifen.

## 7. Immissionen

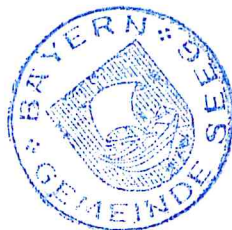
Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

## § 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ortskern Lobach“ – 1. Änderung bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.03.2016, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den 14. 3. 2016

Markus Berkold, Bürgermeister



Anlage 1: Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu  
Anlage 2: „Erläuterung mit Auszügen aus der hydraulischen Gewässerberechnung“ vom 10.05.2004