

Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Aufmberg“, gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der 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 die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Ortes Seeg im östlichen Ortsteil von Aufmberg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke, bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 89 (TF), 90/1, 90/2 (TF), 90/3, 90/5 (TF) und 90/6 der Gemarkung Enzenstetten. Es weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Aufmberg“ gemäß § 13a BauGB besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 01.07.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der Baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird im Teilbereich B und Teilbereich C ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6 zulässigen Gartenbaubetriebe, Ziffer 7 Tankstellen sowie Ziffer 8 Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen sowie die Kniestockhöhe bestimmt, siehe Tabelle in §8 Abs. 8.1 dieser Satzung.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der durch die Linie 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeg.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Feldgehölze zu pflanzen bzw. die bestehenden zu erhalten. Die gesetzlichen Abstände gemäß ABGB (4 m bzw. 2 m) sind einzuhalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.3 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.4 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	WH, max.	Dachneigung	Anzahl der Vollgeschosse	Kniestock, max.
B	4,50 m, talseitig	27°	I+D	1,25 m
C	6,0 m, talseitig	18 – 22°	II	0,00 m

Definition

WH = Die Wandhöhe wird definiert als talseitige (C) / nordseitige (B) senkrechte Entfernung von der Geländeoberkante bis Durchstoßpunkt Dachhaut der Außenwand.

Im Gebiet B ist das natürliche Gelände als Bezugspunkt heranzuziehen

Im Gebiet C gilt der Bezugspunkt der Geländeoberkante ab Plangelände

Hinweis: Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt des Geländes, gemessen an den vier Ecken des Gebäudes.

II = maximal zwei Geschosse

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubauen ist

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
- 8.3 Weiße Wanne:
Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentreppen und dergleichen Öffnungen zu beachten.
- 8.4 Es gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.
- 8.5 Es gilt darüber hinaus die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Seeg.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 9.2 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in Teichen oder Zisternen mit angeschlossenen Sickeranlagen aufgefangen werden. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist als Ausnahme möglich.
Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.
- 9.3 Im Gebiet C sind Aufschüttungen nur zur Herstellung ebenen Baugrundes und nur bis maximal 1,60 m zulässig.

§10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterern- te und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzun- gen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

10.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landes- amt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Melde- pflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Arbei- ten, 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 Anzei- ge unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei- gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Kloster- berg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blf- d.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostall- gäu hingewiesen.

10.4 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. In der Planzeichnung ist nachrichtlich der Ort des betreffenden Mülltonnensammelpunktes dargestellt.

10.5 Versorgungsleitungen

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

10.6 Altlasten und Bodenschutz

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.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan „Aufmberg“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

10.7 Aufgrund der Nähe zum Grundwassereinzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Koppbrunnen" für die gemeindliche Wasserversorgung sind die Baumaßnahmen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen. Jegliche Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers im Baugebiet ist zu vermeiden.

§11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.07.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, den 15.07.19

Berkold

Berkold, Erster Bürgermeister

