

Satzung der Gemeinde Seeg über den Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB „Hitzleried – Lobachstraße 3 und 5“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

§1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 12.07.2021. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 12.07.2021 beigefügt.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1356 (TF), 1356/4, 1356/5, 1425/4 (TF) und 1407 (TF, Lobachstraße), alle Gemarkung Seeg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Seeger Ortsteiles Hitzleried, zumeist südlich des Anwesens mit der Hausnummer Lobachstraße 7. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Dem Geltungsbereich ist eine Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264, Gemarkung Seeg, zugeordnet. Diese hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 12.07.2021. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

§3 Art der baulichen Nutzung

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
3. Kellergeschosse sind zulässig.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen gebaut werden, Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

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.

- Die Hauptfirstrichtung wird durch Planzeichen festgesetzt. Für einen Quergiebel und bei Nebengebäuden darf hiervon um 90° abgewichen werden.

§6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude / Anbauten

- Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen, Nebenanlagen und Anbauten sind ausschließlich Satteldächer mit 20° - 32° Dachneigung zulässig.

§7 Grünordnung

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der untenstehenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Im Plangebiet sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm,

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12
standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel Glockenapfel
Birnen	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas
Kirsche	Hedelfinger
Zwetschge	Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen auf die Sorten aus der Liste der Landesanstalt für Wein und Gartenbau (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>) zurückzugreifen. Der Maunzenapfel und der Glockenapfel entsprechen der Liste.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
6. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Geltungsbereich: 5.167 m²

davon Eingriffsfläche 1.698 m²

Typ B niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad, Kategorie II

Kompensationsfaktor: 0,5 wegen Vermeidungsmaßnahmen

Kompensationsbedarf: 1.698 m² x 0,5 = 849 m²

Der Kompensationsbedarf wird ausgeglichen durch eine Kompensationsfläche von 854 m² nordöstlich des Plangebietes, auf Teilflächen der Fl. Nrn. 2240/2 und 2264. Es handelt sich dabei um einen ca. 140 m langen, 6,1 m breiten Streifen entlang der Lobach. Entwicklungsziel für die ersten drei Meter entlang des Baches ist ein Hochstaudensaum. Entwicklungsziel für die restliche Fläche ist eine extensive Nasswiese. Genaue Bestimmungen siehe Begründung, Nr. 5.1 Eingriff/ Ausgleich.

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

1. Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	E, o	6,00 m	8,00 m	SD	20° - 32°	II

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB im Erdgeschoss darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB im Erdgeschoss darf maximal auf 820,50 m ü NN liegen.

II = maximal zwei Geschosse, wobei das Kellergeschoss / Untergeschoss nicht mitgerechnet ist.

2. Es ist maximal ein Quergiebel zulässig.
3. Eine Verkleidung des Hauses durch Holzschindeln ist zulässig.
4. Es gelten im übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§9 Hinweise

1. Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser und Hochwasser zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

2. Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgstätte und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

„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 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.

3. Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Seeg, den 19. Juli 2021

Markus Bertold, Erster Bürgermeister

