

Einbeziehungssatzung im Ortsteil Unterreuten, Gemeinde Seeg, Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1232 und 1290 Gemarkung Enzenstetten

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 Einbeziehungssatzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 20.02.2014. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 20.02.2014 beigefügt.

§ 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südwestlichen Rande des Ortsteils Unterreuten, entlang der Ortsstraße Fl. Nr. 1309/4. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1232 und 1290 der Gemarkung Enzenstetten. Die maßgebliche Abgrenzung ist der Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.040 qm auf.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, nach der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.02.2014, wobei für die Errichtung der Garage die Baugrenze um im nordwestlichen Teil nach Westen auf das Grundstück Fl. Nr. 1290 ausgedehnt wurde, sowie nach den nachfolgenden Bestimmungen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.
3. Auf der einbezogenen Fläche ist ein Wohngebäude zulässig. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal drei Wohneinheiten begrenzt, wobei eine Wohneinheit im Untergeschoss untergebracht werden soll. Es ist eine eingeschossige Bebauung zulässig mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Für das geplante Wohngebäude (I + D) beträgt die Wandhöhe maximal 5,70 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKEG FFB) bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand. Die OKEG FFB liegt auf Höhe 864,70 m üNN.
Es gilt die offene Bauweise.
Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung.
Das geplante Wohngebäude ist innerhalb der durch eine Baugrenze bzw. innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung markierten Fläche zu errichten. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Soweit es sich bei der kleineren Wohneinheit im UG um eine Ferienwohnung handelt, ist hierfür nur ein Stellplatz nachzuweisen.
Es sind nur Satteldächer zulässig bei einer Dachneigung von 28° bis 35° Dachneigung. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständerungen sind nicht zulässig.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

2. Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel

Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnanzeige zu erfolgen.

4. Die Eingriffs- Ausgleichsflächenregelung wird im vereinfachten Verfahren gemäß Bayerischen Leitfaden bearbeitet, siehe Teil Grünordnung der Begründung. Hierfür wird am südwestlichen Rande des Grundstücks eine Teilfläche von 176 m² als private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt.

§ 5 Hinweise

1. Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

2. Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, 05. März 2014



Rinderle, Erster Bürgermeister

