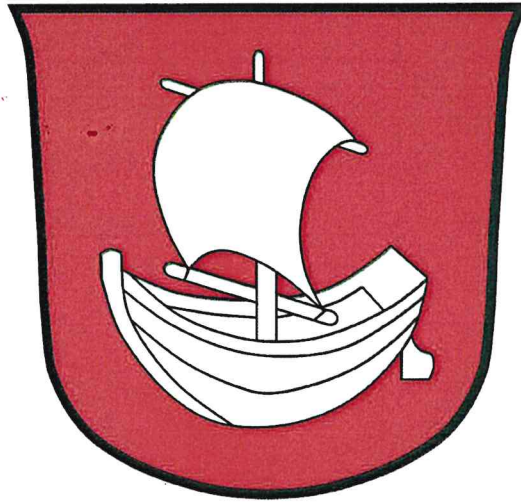


Gemeinde Seeg  
Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
„Aufmberg-Enzenstetten“

i.d.F. vom 05.10.2020

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung M = 1 : 000

Begründung

**Planung Städtebaulicher Teil:**

**abtplan** - büro für kommunale entwicklung  
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner  
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
E-Mail: [Info@abtplan.de](mailto:Info@abtplan.de)

## Satzung der Gemeinde Seeg über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Aufmberg-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 Satzung:

### § 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 05.10.2020. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke oder Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 87 (TF), 88/2 (TF, Verkehrsfläche) und 103/2 (TF, Verkehrsfläche), alle Gemarkung Enzenstetten, mit einer Größe von ca. 0,19 ha. Diese Grundstücke befinden sich am nördlichen Rand des Seeger Ortsteiles Aufmberg, nördlich der Straße Aufmberg. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

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.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig.
2. Hausgruppen sind unzulässig.
3. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
4. Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,70 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).
5. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 24° zulässig.  
Für Anbauten sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
6. Es ist maximal ein Quergiebel je Hauptgebäude zulässig.
7. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der mit der durch Baugrenzen gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
8. Ein Verkleidung der Gebäude mit Holzschildern ist zulässig.
9. Höhenfestsetzung: Der Sockel darf maximal 0,70 m betragen. Der Sockel wird definiert als senkrechte Höhe vom natürlichen Gelände bis OK FFB EG.
10. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
11. 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 einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### § 4 Grünordnung

1. 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.
2. Es sind je volle 70 m<sup>2</sup> neu überbauter Grundfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Baum der 2. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
3. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz (Arten mit „\*“) zu beachten ist:

Bäume 2. Wuchsordnung:

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

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

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

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,

<b>Äpfel</b>	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Taubenapfel
	Glockenapfel
<b>Birnen</b>	Gute Graue
	Oberösterreichische Weinbirne
	Alexander Lucas
<b>Kirsche</b>	Hedelfinger
	Hauszwetschge
<b>Zwetschge</b>	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:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 100 – 150 cm	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauenadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes wurde von Bäumen der 1. Wuchsordnung abgesehen.
- Baugesuchen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, aus dem sich die Bepflanzung verbindlich ergibt. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Kompensation  
Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 572 m<sup>2</sup> wird im Plangebiet mit 593 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen erbracht.  
In der dargestellten Fläche ist eine extensive Magerrasenwiese am Hang, die mit Obstbäumen überstellt wird, zu entwickeln. Die in der Planzeichnung getroffenen Pflanzgebote stellen die Standorte für die bis zu vier erforderlichen Obstgehölze dar.

## § 5 Hinweise

### 1. Oberflächenwasser / Hochwasser

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

### 2. Denkmalschutz:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“*

### 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. Diese Immissionen sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und sind nach § 906 BGB hingenommen werden.

### 4. Fallbereiche von Ästen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, teilte mit Schreiben vom 27.08.2020 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Bei der auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 87/0 und 141/21, Gemarkung Enzenstetten, stehenden, unmittelbar nordwestlich an das Bauvorhaben angrenzenden Baumgruppe handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes, sondern um ein Feldgehölz. Das geplante Gebäude befindet sich teilweise im potentiellen Fallbereich von Ästen und Kronenteilen dieses Feldgehölzes (Linde mit Totästen) sowie im potentiellen Fallbereich der Bäume bei Windwurfereignissen. Die Bäume sind der Bebauung in einer Hauptwindrichtung vorgelagert.“*

## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, den

28. Okt. 2020



Markus Berkold, Erster Bürgermeister

