



Gemeinde Untereggen

Außenbereichssatzung Obereggen/Rappen Flur-Nr. 350/2 Gemarkung Obereggen

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Stand: 06.10.2023

Bestandteile der Außenbereichssatzung

1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Außenbereichssatzung
 - II Begründung
 - III Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Außenbereichssatzung

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Unteregg folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für die Flur-Nr. 350/2 Gemarkung Oberegg, wird eine Außenbereichssatzung erstellt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigegeführten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 846 m² ein.

§ 3 Bauweise und Gestaltung der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,3 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt.

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube. Die Traufhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss.

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betonsteinen in roten oder grauen Farbtönen zu erfolgen.

Einfriedungen sind nur ohne Sockelmauern zulässig. Der Bodenabstand von Einfriedungen muss mindestens 10 cm betragen.

Sichtbehinderungen im Bereich von Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Bepflanzung in diesem Bereich darf 0,90 m nicht überschreiten. Sichteinschränkende Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden.

Eventuell notwendige Stützmauern müssen im Bauantrag mit dargestellt werden. Diese müssen aus Natursteinen hergestellt werden oder bei einer Ausführung aus Beton begrünt werden.



§ 4 Entwässerung

Abwasserbeseitigung:

Das häusliche Schmutzwasser kann nicht der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die Abwasserbehandlung muss die gesetzlichen Regelungen erfüllen. Entsprechende Anträge sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten Geltungsbereich ist über eine Mulden- oder Rigolenversickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Oberflächenwasser

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

Aufgrund der topographischen Lage muss mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Westlich, oberhalb des Planungsumgriffs befindet sich im Anschluss eine Wiesenfläche und danach die bestehende Bebauung, die das Grundstück teilweise vor wild abfließendem Hangwasser abschirmt. Lediglich die Bauflächen selbst sowie die Versiegelung durch die Bebauung bedingen, dass mehr Wasser als bisher bei extremen Regenereignissen über das hängige Gelände in Richtung Osten oberirdisch abläuft. Aus diesem Grund muss darauf geachtet werden, dass kein oberirdisches Wasser in den Keller oder über Terrassenflächen in das Erdgeschoss eindringen kann.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ wird hingewiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Das Merkblatt DWA-M 119, Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“, sowie das DWA-Themenheft „T1/2013 Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ ist zu beachten. Ebenso ist das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zu beachten.

Eine Regenwassernutzung wird empfohlen.



§ 5 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Bebauung ausgehen sind zu dulden.

§ 6 Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden.

Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.

Artenschutz: Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste des Landkreis Unterallgäu verwendet werden.

Am Übergang zur freien Landschaft muss eine Eingrünung erfolgen.

§ 7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung: Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück ist aktuell kein Gehölzbestand vorhanden. Zur Zufahrtstraße auf der Flur-Nr.365/2, Gemarkung Oberegg befindet sich einige Sträucher. Für die Baumaßnahme müssen die Sträucher entfernt werden. Für ausgefallene Gehölze müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Am Übergang zur freien Landschaft (Richtung Osten) muss eine mindestens 5 m breite Eingrünung aus einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste „Unterallgäu“ erfolgen.

Durch Bauvorhaben im Außenbereich wird in der Regel das Schutzgut „Boden“, „Arten und Lebensräume“ und auch das Schutzgut „Landschaftsbild“ erheblich beeinträchtigt, und stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen entsprechend kompensiert werden (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Hierzu ist in Bayern die „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Bayerische Kompensationsverordnung - BayKompV) anzuwenden.

Im Zuge des Bauantrages ist mittels eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) der Eingriff in Natur und Landschaft zu bilanzieren und notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen.



§ 8 Denkmalschutz

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 Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, 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, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 9 Hinweise

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die gelben Tonnen sind am nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Ort nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Unteregg

Unteregg, den,

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)



II Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Unteregg hat die Aufstellung der Außenbereichssatzung auf der Flur-Nr. 350/2, Gemarkung Oberegg, beschlossen.

Das Gebiet der Außenbereichssatzung entwickelt sich aus einem konkreten Bedarf.

Das Grundstück ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht gegenwärtig kein Baurecht.

An das Planungsgebiet grenzt nördlich die bestehende Wohnbebauung. Angesichts der angrenzenden Wohnbebauung und der weiteren vorhandenen Wohnbebauung ist der Bereich von Rappen nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes auf der Flur-Nr. 350/2, Gemarkung Oberegg, umfasst insgesamt ca. 846 m².

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung auf Flur-Nr. 350/1, im Osten und Süden an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an die vorhandenen Straßen und Wege.

3 Geplante Bauliche Nutzung

Bei der Bebauung ist nur ein Haus mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,30 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Größe des Baukörpers am Ortsrand wird über die maximale Firsthöhe (9,00 m) und maximale Traufhöhe (6,5 m) begrenzt. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betonsteinen in roten oder grauen Farbtönen zu erfolgen.

4 Erschließung und Infrastruktur

Das Gebiet der Außenbereichssatzung wird über die westlich verlaufende Straße auf Flur-Nr. 365/2, Gemarkung Oberegg, erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Unteregg.

Das häusliche Schmutzwasser kann nicht der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.

Die Abwasserbehandlung muss die gesetzlichen Regelungen erfüllen. Entsprechende Anträge sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten Geltungsbereich ist über eine Mulden- oder Rigolenversickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.



5 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der bestehenden Bebauung, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Bebauung ausgehen sind zu dulden.

6 Naturschutz

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück ist aktuell kein Gehölzbestand vorhanden. Zur Zufahrtstraße auf der Flur-Nr.364/2, Gemarkung Oberegg befindet sich einige Sträucher.

Die für den Eingriff notwendigen Ausgleichsmaßnahmen müssen im Zuge des Bauantrages mit erstellt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden.

Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.

Artenschutz: Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste des Landkreis Unterallgäu verwendet werden.

Am Übergang zur freien Landschaft muss eine Eingrünung erfolgen.

Gemeinde Unteregg

Unteregg, den,

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)



III **Verfahrensvermerke**

1. **Beschluss zum Erlass einer Satzung**

Der Gemeinderat des Gemeinde Unteregg hat in der Sitzung vom 20.12.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung auf der Flur-Nr. 350/2, Gemarkung Oberegg, beschlossen.

2. **Förmliche Beteiligung**

In seiner Sitzung vom 16.10.2023 hat der Gemeinderat die Außenbereichssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext, der Begründung und der Pflanzliste Unterallgäu in der Fassung vom 06.10.2023 gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen.

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. **Billigungs- und Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Unteregg hat in der Sitzung vom die Außenbereichssatzung Oberegg/Rappen, Flur-Nr. 350/2, Gemarkung Oberegg, gebilligt und in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung Oberegg/Rappen, Flur-Nr. 350/2, Gemarkung Oberegg, tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Unteregg

Unteregg, den,

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Unteregg.

Markt Rettenbach, den 06.10.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de