

A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Apfeltrach die Einbeziehungssatzung "Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg" in öffentlicher Sitzung am 10.07.2023 als Satzung beschlossen. Diese entspricht zugleich der 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg“ vom 23.10.2006. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung im BauGB wird im Folgenden die Begrifflichkeit „Einbeziehungssatzung“ mit Bezug auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verwendet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg" der Gemeinde Apfeltrach ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücke 285/4 und 285/5 sowie eine Teilfläche von Flurstück 285 der Gemeinde Apfeltrach, Gemarkung Apfeltrach und hat eine Größe von ca. 1492 m².

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg" besteht aus der Satzung mit Begründung vom 10.07.2023 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 10.07.2023.

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 - 26), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 10.07.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.07.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Apfeltrach,

den 30.08.2023

Schmalholz

1. Bürgermeisterin Karin Schmalholz



In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg“ der Gemeinde Apfeltrach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.08.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Apfeltrach,

den 01.09.2023

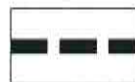
Schmalholz

1. Bürgermeisterin Karin Schmalholz



B SATZUNG

Die gegenständliche Einbeziehungssatzung „Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg“ entspricht der 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg“. Innerhalb des Geltungsbereiches werden sämtliche bisherigen Regulierungen überlagert durch die gegenständlichen Festsetzungen, Bauvorschriften und Hinweise.



Geltungsbereich

Räumlicher Abgrenzung der Einbeziehungssatzung „Ortsteil Apfeltrach im Bereich Heckenweg“.

1 Festsetzungen und Bauvorschriften

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

GRZ 0,4

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden.

WH =
max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH): 6,0 m

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

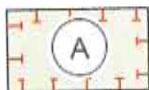
ROK =
+ 0,3 m

Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (ROK): + 0,3 bez. Haupterschließungsstraße

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, für Garagen und Carports darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße (Heckenweg) gewandten längeren Gebäudeseite, betragen. Die Rohfußbodenoberkante

(ROK) ist hierbei für die jeweilige Bauparzelle wie folgt zu ermitteln: die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,30 m, ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.



Abgrenzung der Ausgleichsfläche (A)



Pflanzgebot Obstbäume zur Ortsrandeingrünung

Pflanzung von standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen.

Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Pflanzabstand mindestens 3 m.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang. Die Baumpflanzungen sind mit Vorrichtungen gegen Wühlmäuse zu versehen.

Die bestehende artenarme Fettwiese ist durch Extensivierung und Aushagerung in eine artenreiche extensive Wiese zu überführen.

Folgende Maßnahmen zur Pflege des extensiven Grünlandes sind verbindlich vorzunehmen:

Entwicklung einer 2-schürigen, artenreichen extensiven Wiese mittlerer Standorte;

Der erste Schnitt hat erst ab Mitte Juni zu erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab Mitte August. Um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen, sollte die Mahd nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzt erfolgen (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd);

Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel (außer Festmist) ist nicht erlaubt und das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen.

Grünordnung

Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Steingärten sind nicht zulässig.

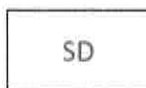
Als Hecken sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gem. Pflanzempfehlung zulässig.

Beleuchtung/Insektenschutz

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

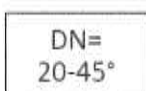
Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.



**Zulässige Dachform:
Satteldach**

Auf Haupt und Nebengebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig.



Zulässige Dachneigung: 20° - 45°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Dacheindeckung

Es sind nur Dacheindeckungen in Ziegel oder Beton in ziegelrotem bzw. hellbraunem Farbton zulässig.

Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in wassergebundener Ausführung (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) zulässig. Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus Art. 47 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

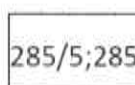
Einfriedungen

Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein.

2 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen



Flurstücksgrenzen (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummern [Fl. Nrn. 285/5 und 285] (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude

✖ 10,00 ✔

Bemaßung

Plangenaui- gkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Apfeltrach, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Immissions- schutz

Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.
Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Aufgrund des im Süden angrenzenden Gewerbebetriebes (Heckenweg Hausnummer 6), bei dem es sich um einen Stall- und Landtechnikbetrieb handelt, sind Lärmemissionen zu den Betriebszeiten des Unternehmens zu erwarten. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu den Betriebszeiten zu dulden.

Pflanz- empfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Härtriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

**Altlasten,
Bodenschutz**

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Unterallgäu) durchzuführen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

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.

Archäologie

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist flächenhaft auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Privates Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden. Überschüssiges Wasser kann bei Bedarf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, welcher bis auf die Höhe der beiden Grundstücke mit den Flurnummern 285/4 und 285/5 ausgebaut ist.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Um- gang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Er- teilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

**Hochwassers-
chutz /
Oberflächen-
wasser**

Oberflächenwasser/wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung ent- sprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflä- chenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verän- dert werden. (vgl. § 37 WHG)

Folgende Merkblätter sind zu beachten:

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen
- Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken"
- DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"
- Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen"

**Luftwärme-
pumpen**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) (Irrelevanzkriterium der TA Lärm) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüf- tungsaggregate erreicht werden.

**Abfallent-
sorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu gemäß der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) vom 09.11.2021. Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug, ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haus- haltsnahen Erfassung.