

Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Einbeziehungssatzung, Fl. Nr. 460 u. a. Gmk. Ebersbach,
Rottachweg und Nelkenweg**

in der Fassung vom 04.12.2012

Inhaltsverzeichnis:

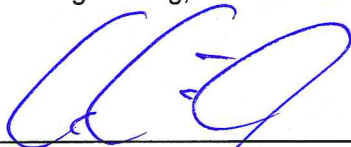
- Planzeichnung der Satzung
- Verfahrensvermerke
- Satzung
- Begründung

Verfahrensvermerke

1. Der Markt Obergünzburg hat am 04.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke Fl. Nr. 460, 449, 449/12 und 449/15 Gemarkung Ebersbach gefasst.
2. Der Entwurf der Satzung wurde am 04.09.2012 beraten und für das Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 + 3 sowie Satz 2 BauGB gebilligt.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Übersendung der Unterlagen, Schreiben vom 13.09.2012 und Termin 18.10.2012 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.09.2012 bis 18.10.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.09.2012.
5. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Marktrates Obergünzburg vom 06.11.2012 abgewogen und der Billigungsbeschluss zur erneuten und verkürzten Auslegung gefasst.
6. Die erneute Auslegung wurde am 07.11.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die Auslegung wurde in der Zeit vom 16.11.2012 bis zum 30.11.2012 durchgeführt.
7. Abwägung und Satzungsbeschluss am 04.12.2012.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Markt Obergünzburg, 10.12.12



Leveringhaus, 1. Bürgermeister



Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Ortsabrundungssatzung tritt die Satzung in Kraft.

Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl. Nr. 460, 449, 449/12 und 449/15 Gemarkung Ebersbach

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Obergünzburg folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 06.11.2012. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 06.11.2012 beigefügt.

§ 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt nordwestlich der Ortslage Ebersbach, südwestlich des Rottachweges am Ende der Bebauung des Nelkenweges. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl. Nr. 460, 449, 449/12 und 449/15 Gemarkung Ebersbach gemäß der Abgrenzung des nachfolgenden Lageplans mit einer Größe von 0,7 ha einschließlich der Fläche für die Ortsrandeingrünung und für den Kompensationsbedarf.

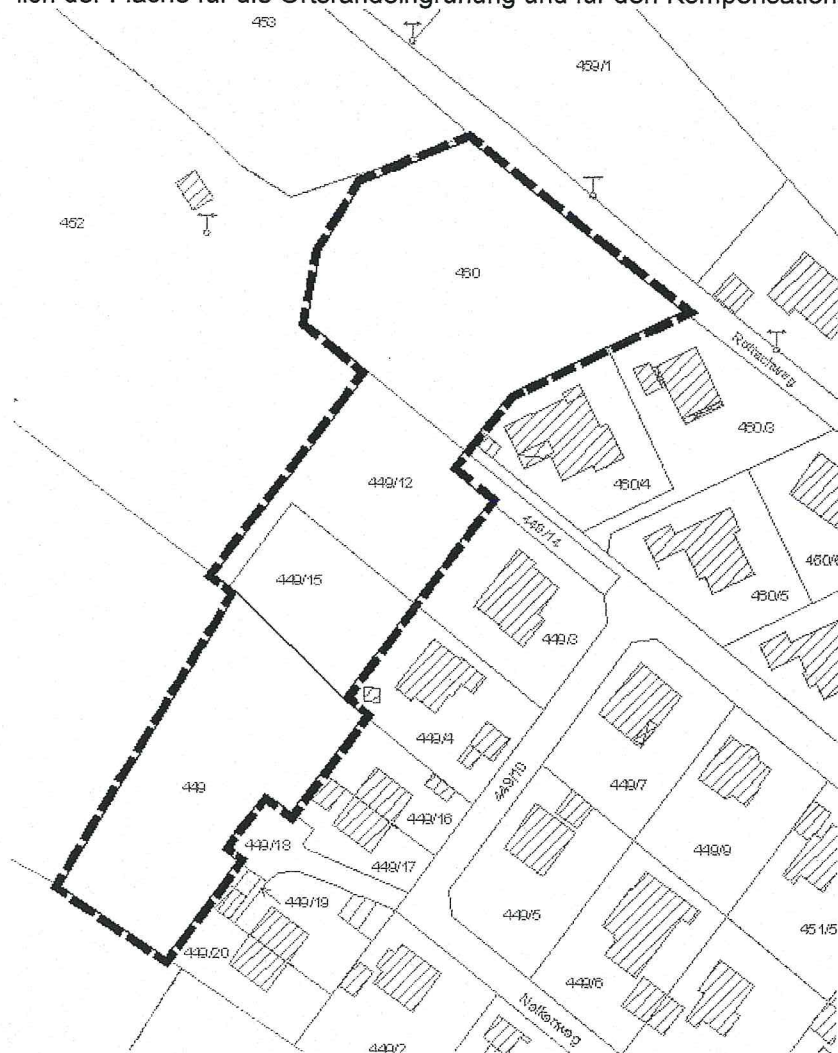


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereichsabgrenzung, unmaßstäblich

Die beigefügte Lageplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, nach der Lageplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.11.2012 sowie den nachfolgenden Bestimmungen.
2. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.
3. Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bzw. von dem mit dem Markt Obergünzburg gemeinsam festgelegten Gelände bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand.

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung.

Die Gebäude sind innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten; für die Errichtung von Garagen gilt auch die Abgrenzung der rot gestrichelten Linie nach der Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung.

Bezüglich der Stellplätze und Garagen gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Garagen und überdachte Stellplätze und Herstellung von Stellplätzen und Garagen bzw. deren Ablösung vom 22.06.2001 des Marktes Obergünzburg.

Es sind nur Satteldächer zulässig. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig.

4. Bei dem Plangebiet ist aus westlicher bis nordwestlicher Richtung mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird festgesetzt, dass jeder Bauwillige, der auf seinem Grundstück innerhalb des Plangebietes dieser Einbeziehungssatzung Veränderungen vornimmt, dafür zu sorgen hat, dass durch seine baulichen Maßnahmen das wild abfließende Wasser sich nicht nachteilig auf seine Nachbargrundstücke auswirken darf.

Hinweis: Es wird seitens des Marktes Obergünzburg empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der einbezogenen Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen, Pflanzqualitäten siehe nachfolgende Listen:
2. Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2xv 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	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:

Pflanzgröße H oder Hb

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: H 3xv m.B. StU 10-12 cm

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

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

3. Der Kompensationsbedarf wird innerhalb des Plangebietes am nordöstlichen Rande als Teil der öffentlichen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Es ist nur autochthones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind auf einen Anteil an den Gehölzen auf 10 % zu beschränken. In dem mit 7 m Breite und als öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzten Bereich auf der Fl. Nr. 460 wird eine 4-reihige Feldgehölzhecke gepflanzt, die mit einigen Hochstämmen überstellt wird. Die restliche öffentliche Grünfläche wird mit drei Pflanzgruppen gestaltet, Feldgehölze, in Gruppen gepflanzt und mit Einzelbäumen überstellt, die übrige Fläche ist extensiv zu mähen und das Mähgut ist zu entfernen.
Die privaten Grünflächen sind wie in der Planzeichnung angegeben zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 5 Hinweise

1. Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung sind entschädigungslos hinzunehmen.
2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und

Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„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.

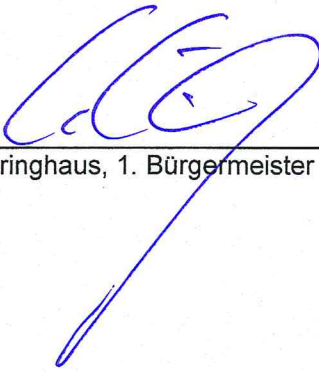
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 Denkmalsschutzbehörde.“

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, 10.12.12


Leveringhaus, 1. Bürgermeister