



Gemeinde Oberrieden

Einbeziehungssatzung

Teilfläche aus Flur Nr. 433 Gmk. Unterrieden mit integrierter Grünordnung

Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung und Begründung

Fassung vom 19. Oktober 2020

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35
86845 Großaitingen

Die Gemeinde Oberrieden erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 BauGB
- des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
- des Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

für das Grundstück mit der Flur Nr. 433 (Teilfläche) Gemarkung Unterrieden folgende

Einbeziehungssatzung

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Die Planzeichnung mit den Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die eingegrenzte Teil-Fläche des Grundstückes Flur Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden mit einer Größe von rd. 1.950 m² in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, die Festsetzungen gemäß § 3 dieser Satzung sind vorrangig einzuhalten.

§ 3

Festsetzungen

In Ergänzung oder Erläuterung der Planzeichnung erfolgen folgende Festsetzungen:

- **Baugrenze**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- GRZ = 0,30** Grundflächenzahl (§19 BauNVO) als Höchstmaß.
Überschreitungen durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen sind bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,5 zulässig.

Weitere Festsetzungen:

- Es sind nur Einzelhäuser mit höchstens je vier Wohneinheiten zulässig.
- Es ist entweder ein Vollgeschoß + ein Dachgeschoß (E+D) oder 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
- Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird auf 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf max. 0,40 m über der zugeordneten Erschließungsstraße (Eschenweg) liegen, gemessen an der Eingangstüre in senkrechter Projektion zur Straße. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Zulässig sind bei Gebäuden mit E+D ausschließlich stark geneigte Satteldächer (32 – 45°). Bei 2 Vollgeschossen (II) sind ausschließlich flach geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° zulässig. Alle sonstigen Dachformen sind unzulässig.
- Die Fassaden der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen in untergeordnetem Maß sind zulässig. Nicht zulässig sind Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen.

Grünordnung:

Bei den künftigen Baugrundstücken sind mind. 3 einheimische Laubbäume je Wohnhaus zu pflanzen. Die Arten sind aus folgender Liste zu wählen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel
<i>Qercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Tiliacordata</i>	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie Wildobst	

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume als Heister. 2xv, 150-200 cm; Obstbäume als Hochstamm. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden, Herkunftsgebiet 9.

Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eiben

Bei gemischten Heckenpflanzungen sind Koniferen und buntlaubige Gehölze untersagt.
Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind unzulässig.

Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes.

Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und, Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

Erklärung Abkürzungen:

HSt	Hochstamm
2xv	2x verpflanzt
3xv	3x verpflanzt
mDb	mit Drahtballen
mB	mit Ballen
StU	Stammumfang in cm

Stellplätze:

Die Befestigung von Stellplätzen muß mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mind. 6,0 m einzuhalten, diese darf nicht eingefriedet werden. Die Stauräume bzw. Zufahrten sind bei den Eckgrundstücken nur an den seitlichen (Nachbar-) Grundstücksgrenzen zulässig. Der Stauraum vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Es wird auf volle Stellplätze aufgerundet. Die Mindestgröße je Stellplatz beträgt 2,50 x 5,00m. Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen.

Garagen/Carports:

Garagen/Carports können mit flach geneigtem Satteldach entsprechend der Dachneigung des Wohngebäudes oder mit Flachdach ausgeführt werden. Bei Ausführung mit Flachdach ist eine Begrünung zwingend vorgeschrieben. Alternativ sind flach geneigte Pultdächer zulässig. Die Errichtung von sog. „Grenzgaragen“ ist auch außerhalb der nördlichen Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Außerhalb der westlichen und südlichen Baugrenzen dürfen keine Garagen/Carports errichtet werden. Die einschlägigen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

Nebengebäude:

Nebengebäude können mit flach geneigtem Satteldach entsprechend der Dachneigung des Wohngebäudes oder mit Flachdach ausgeführt werden. Bei Ausführung mit Flachdach ist eine Begrünung zwingend vorgeschrieben. Alternativ sind flach geneigte Pultdächer zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auch außerhalb der nördlichen Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Außerhalb der westlichen und südlichen Baugrenzen dürfen keine Nebengebäude errichtet werden. Die einschlägigen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Flächenversiegelung:

Alle Hof-, Stellplatz- oder sonstige befestigte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (ausgenommen Dachflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflasterbelag) auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Falls auf den privaten Baugrundstücken nicht vollständig versickert werden kann, sind Rückhaltezysternen mit einem Mindestvolumen von 4.000 L der Versickerung nachgeschaltet einzubauen. Ein anschließender Notüberlauf in die gemeindliche Regenwasserkanalisation ist gestattet. Alternativ ist ein Notüberlauf mit Ableitung in einen geeigneten Vorfluter unter Beachtung und Einhaltung der einschlägigen technischen Regelwerke möglich.

§4)

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Oberrieden, den

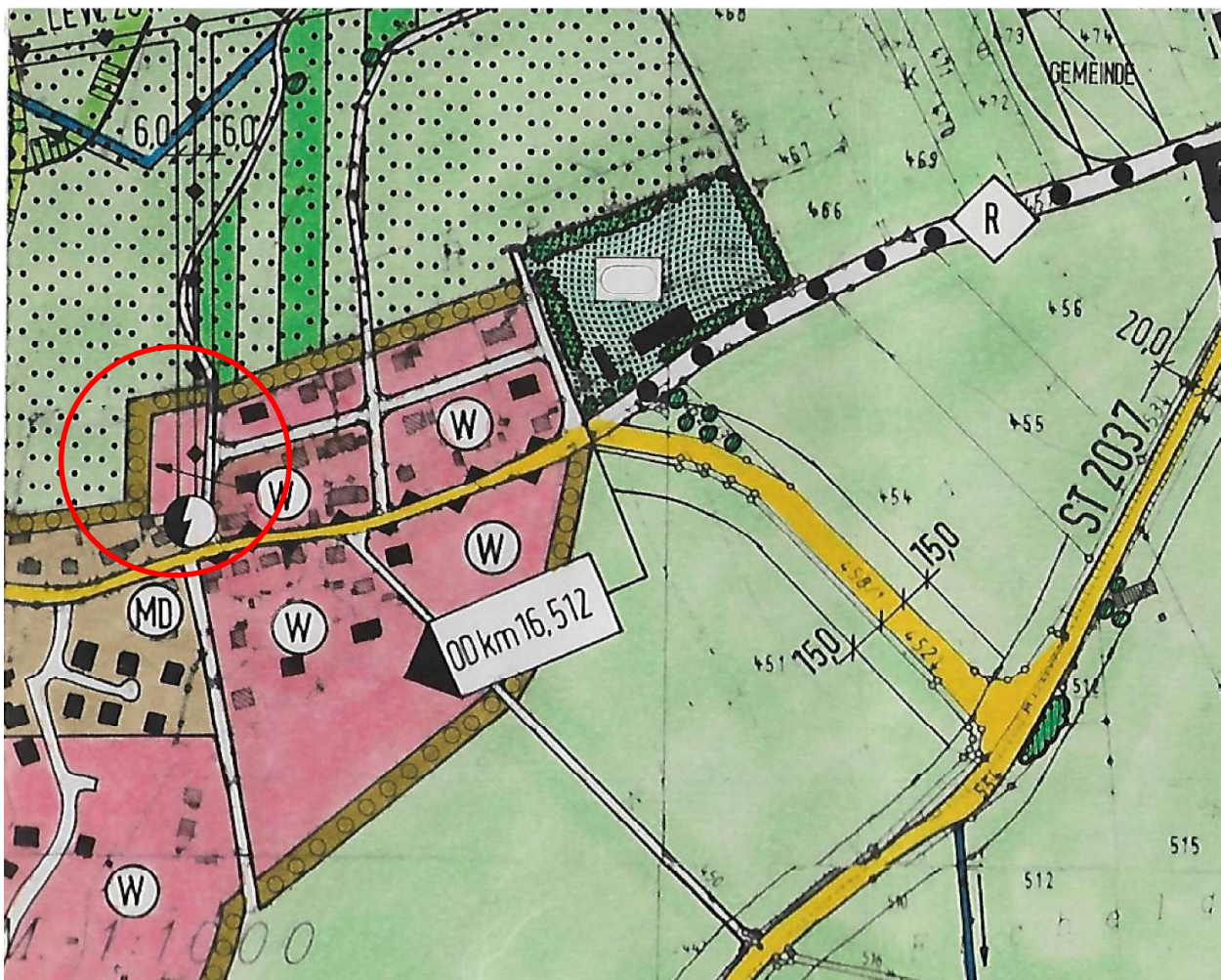
2. Bürgermeister

Begründung

1. Ortsplanung

Die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 433 Gemarkung Unterrieden ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden als Fläche für Wohnen mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Das Grundstück liegt etwas tiefer als der angrenzende Eschenweg und wurde vormals als Sportplatz genutzt. Es ist weitestgehend eben. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich soll die bestehende Bebauung in vertretbarem Umfang fortgeführt werden. Das südliche Teilstück des Grundstückes, welches bei der jetzigen Einbeziehungssatzung ausgespart wird, erfüllt bereits jetzt die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB.

Die geplante Bebauung ist planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch verträglich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

2. Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Fußballplatz genutzt. Die reine Planfläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

0. Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet oder um ein allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> ja WA	<input type="checkbox"/> nein
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer 0,30 sein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baubereich liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c, - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	<input checked="" type="checkbox"/> ja durchlässige Beläge	<input type="checkbox"/> nein

<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja durchlässige Beläge und Versickerung	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein
<p>5. Schutzgut Luft / Klima</p> <p>Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, oder/und Festsetzung von Bepflanzungen - Grünordnung)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Zusammenfassung:

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, das Versickern von Niederschlagswasser sowie die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan skizzierte Ortsrandeingrünung wird mittelfristig noch Veränderungen unterworfen sein. Der Grünstreifen wurde bislang weder im Bestand noch im aktuell angrenzenden Baugebiet „Berg II“ übernommen. Der im Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung befindliche Ortsrand ist städtebaulich wenig sensibel und bedarf aktuell keiner gesonderten Einbindung bzw. Übergang zur Landschaft. Auf die Ausweisung bzw. Festsetzung einer Ortsrandeingrünung nach Norden wird daher verzichtet.

3. Erschließung

Die Zufahrt und die öffentliche Erschließung erfolgt vom Eschenweg aus. Der Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Strom- und Telekommunikationsanschluß kann damit sichergestellt werden. Die bestehende 20-kV-Freileitung wird gemäß Vereinbarung mit der LEW Netzservice GmbH im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut. Innere Erschließungen – sofern erforderlich – erfolgen auf Kosten des Grundstückseigentümers.

Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder alternativ schadlos abzuleiten. 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 M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3 fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die einschlägigen technischen Regelwerke, Merkblätter und DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke (z.B. DIN 1986) und zur Vermeidung von Rückstau aus dem Kanal sind zu beachten.

4. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Norden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen aus der rd. 300 m nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Kläranlage sind entschädigungslos hinzunehmen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Oberrieden hat in der Sitzung vom 19.10.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 433 (TFl.) Gemarkung Unterrieden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXX ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 433 (TFl.) Gemarkung Unterrieden in der Fassung vom 19.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.

3. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX beteiligt.

4. Der Gemeinderat Oberrieden hat mit Beschluss vom XXX die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 433 (TFl.) Gemarkung Unterrieden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXX als Satzung beschlossen.

Oberrieden,

.....

(Siegel) 2. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 433 (TFl.) Gemarkung Unterrieden wurde am XXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 433 (TFl.) Gemarkung Unterrieden nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Oberrieden,

.....

(Siegel) 2. Bürgermeister