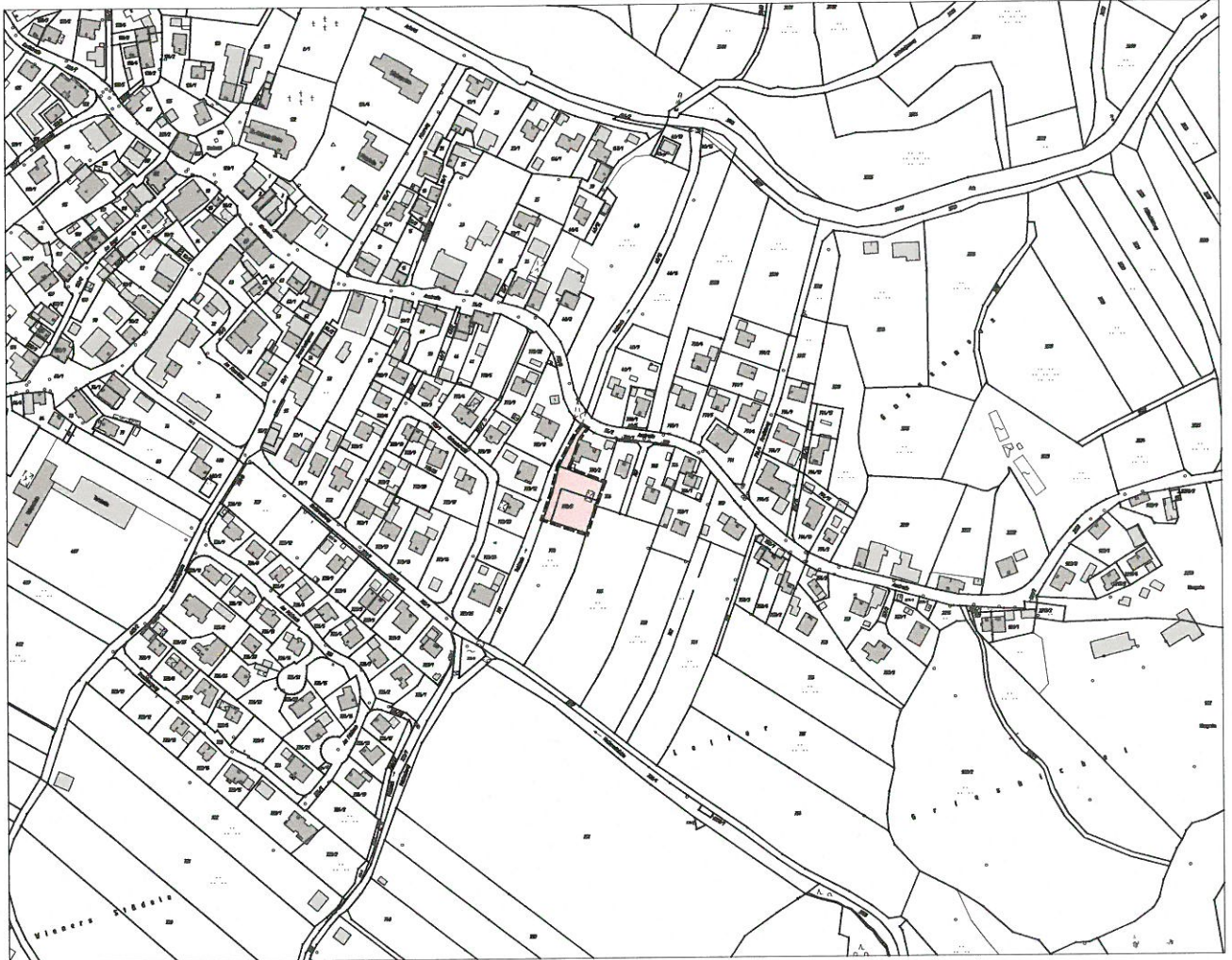


GEMEINDE HALBLECH LANDKREIS OSTALLGÄU

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "TRAUCHGAU - FL.NR. 770/5"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, 10.04.2018

AUSGEFERTIGT:

HALBLECH, DEN 10.04.2018

JOHANN GSCHWILL, 1. BÜRGERMEISTER



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Johann Gschwill, the Mayor.

Die Gemeinde Halblech erlässt aufgrund

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV)

folgende Satzung :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Festsetzungen und Hinweise

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen gelten zudem gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen und Hinweise:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1  Geltungsbereich

1.2 zulässiges Maß der Nutzung:

GRZ 0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II)

1.3 Baugrenzen, Bauweise:



O

Baugrenze

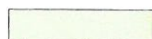
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

1.4  Fläche für Garagen und Carports

1.5 Grünordnung:



private Grünfläche - Ortsrandeingrünung, vgl. Festsetzung d. Text 3.8.2



zu pflanzender Laubbaum, vgl. Festsetzung d. Text 3.8.3



zu pflanzende Strauchgruppe, vgl. Festsetzung d. Text 3.8.3

1.6  Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m

1.7  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nrn. 770 und 770/5 sowie des Wasserwirtschaftsamts Kempten zu belastende Fläche

2. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- und Nebengebäude

770

Flurstücksnummer, z.B. 770



Bebauungsvorschlag (unverbindlich)



Bebauungsgrenze gem. Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu

3. Festsetzungen durch Text
- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen zulässig.
- 3.2 Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung).
- 3.3 Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über Oberkante Gelände liegen.
- 3.4 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 3.5 Dächer und Dachaufbauten:
Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°- 30° zulässig. Sie sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 0,6 m auszuführen.
Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun zulässig.
- Dachaufbauten in Form von Gauben und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Die Summe ihrer Breite darf je Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Gauben sind nur mit Pulldach (Schleppgauben) zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- 3.6 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten priv. Grünflächen zulässig.
- Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).
- 3.7 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im geringen Umfang bis max. 0,5 m über, bzw. unter natürlichen Gelände zulässig.
- Die Freilegung von Kellergeschossen sowie die Errichtung von Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Die Errichtung von Lichtschächten für Kellerfenster ist zulässig, sie dürfen um max. bis zu 1,25 m vor die Fassadenwand treten.
- 3.8 Grünordnung
- 3.8.1 Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 3.8.3 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können hierauf angerechnet werden.
- 3.8.2 Private Grünflächen zur Eingrünung
Die Flächen zur Eingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und, wie in der Planzeichnung festgesetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 3.8.3 zu bepflanzen.
Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung auf der Fl.Nr. 770/5 ist dabei eine Gruppe von 10 - 12 Sträuchern im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen darf von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der Ortsrandeingrünung abweichen und entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.
Im Bereich der Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf die Ortsrandeingrünung im Sinne der Zugänglichkeit zur Pflege des angrenzenden Bachlaufs auch zu max. 50% als Grünweg mit Schotterrassen ausgeführt werden.
- 3.8.3 Pflanzliste und Mindestqualität
Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 14-16cm)
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer campestre Feld-Ahorn

Ainus glutinosa	Kotere	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 12-14cm)

Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

- 3.8.4 Die Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- 3.8.5 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind grundsätzlich unzulässig.
- 3.9 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,9 m über Gelände, als sockellose transparente Zäune mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind unzulässig.
- 3.10 Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern.
4. Hinweise durch Text
- 4.1 Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und –durchführung zu beachten.
- 4.2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 4.3 Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu berücksichtigen.
- 4.4 Für Einleitungen von anfallendem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.
- 4.5 Sollten im Bereich der Satzung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 4.6 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4.7 Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 4.8 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- 4.9 Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)
- 4.10 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 4.11 Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
- 4.12 Abfalltonnen sind an der Austraße zur Abholung bereitzustellen.
- 4.13 Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 4.14 Für festgesetzte Pflanzungen ist vorzugsweise autochthones Pflanzgut zu verwenden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Halblech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2018 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2018 als Satzung beschlossen.

Halblech, den 27. April 2018


.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Halblech, den 27. April 2018


.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 02.05.2018 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Halblech, den 02.05.2018


.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister



Siegel