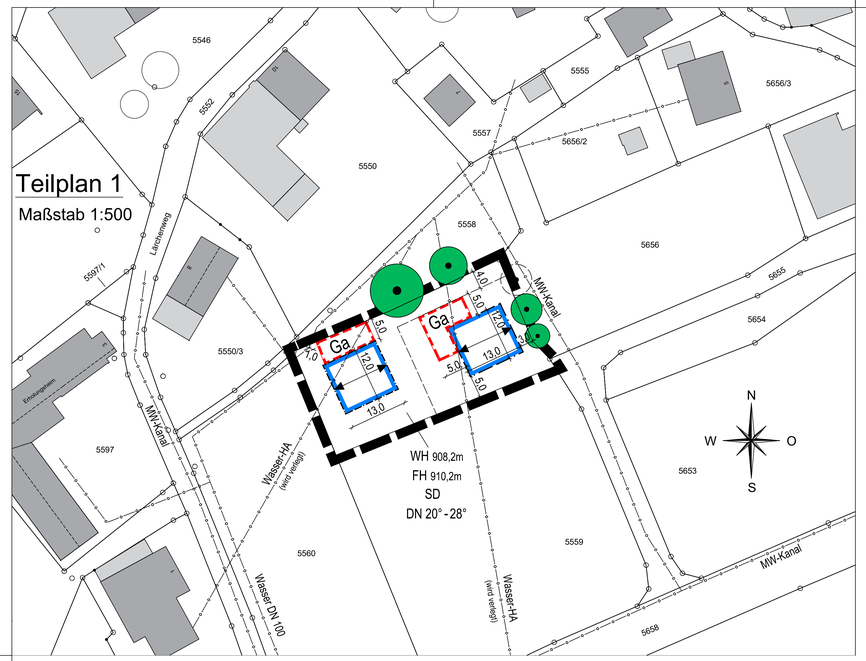


Satzung der Gemeinde Oy-Mittelberg über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Maria Rain

(Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg")

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg":

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den im Lageplan dargestellten nördlichen Teilbereich des Grundstückes Flurnummer 5559, Gemarkung Mittelberg, der in den im Zusammenhang bebauten Ort Maria Rain (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg".

II. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen

Für Hauptgebäude einschließlich Garagen (die Fläche von Dachüberständen und Terrassen ist hiervon ausgenommen) ist innerhalb des Satzungsgebietes eine Grundfläche (GR) von maximal 200 m² zulässig.

FH 910,2m	maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
WH 908,2m	maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern über Normalhöhennull (NHN)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

Ga — Flächen für Garagen („Ga")

3. Dachform

SD	nur Satteldach zulässig, die Ausbildung von Gauben und sonstigen Dachaufbauten ist nicht zulässig
DN 20° - 28°	zulässige Dachneigung in Grad (Mindest- und Höchstneigung)

4. Sonstige Festsetzungen

6,0 — Bemaßung

Hauptfirstrichtung

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg"

IV. Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze

5559 — Flurstücksnummer

12 — bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

V. Festsetzungen durch Text

1. Bebauung

Auf den einbezogenen Flächen sind nach § 34 BauGB solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise
Im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung ist ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

Garagen und Carports sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der gesondert hierfür festgesetzten Flächen („Ga") zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) erfüllt sind.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlich anstehenden Geländeoberkante zulässig, wobei mit der Unterkante der Einfriedung ein Abstand von mindestens 10 cm bis zur anstehenden Geländeoberkante einzuhalten ist. Die Ausbildung von Sockeln ist generell unzulässig. Es sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von senkrechten Holzlatten-, Holzstaketen- (Hanichlzäune) oder waagrechten Holzbohlen-/Holzbretterzäunen auszubilden.

5. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Durchgrünung
Auf den privaten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum sowie zwei standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

Mindestpflanzqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung
Mittelkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes umzusetzen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe umzusetzen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
Für die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 1.930 Wertpunkten erforderlich. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Satzungsgebietes realisiert werden. Daher wird als Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine mindestens 400 m² umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, ökologisch aufgewertet und der Einbeziehungssatzung planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (siehe Teilplan 2).

Maßnahmen auf Teilfläche der Flur Nr. 3269:
Auf der mindestens 400 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entwicklung eines mindestens 8 bis 10 m breiten, artenreichen Saum- und Staudenflurbereiches frischer bis mäßig trockener Standorte als Übergang zu den auf der Fläche bereits vorhandenen linearen Gehölzstrukturen. Dieser Streifen ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist. Alternativ ist auch eine jährliche Rotationsmahd ab September von 50 % des Saumes möglich.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche im verbleibenden westlichen, zur Gemeindestraße orientierten Teil der Ausgleichsfläche durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg (Teilplan 2), sind spätestens eine Pflanzperiode nach erfolgter Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg" umzusetzen.

6. Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Satzungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art (z. B: während der Erntezeit, Kuhglocken etc.) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

2. Abstände von Bepflanzungen (Grenzabstände)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

3. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 (2) BayDSchG:
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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

4. Altlasten und Bodenschutz

Bei sämtlichen Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Es wird eine maximale Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Oberallgäu einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

5. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Oberflächenwasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Planung von einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Garagenabfahrten sind so auszubilden, dass die Garage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Das Erdgeschoß neuer Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

6. Nachweis erforderlicher Stellplätze

Es gilt die „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung)" der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.

7. Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblattes W 405. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

8. Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch die Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg" zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Die Begründung (Teil B) liegt bei.

Teilplan 2

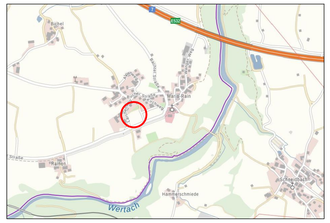
Maßstab 1:2000

LEGENDE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den Bebauungsplan "Einbeziehungssatzung Maria Rain - westlich Kirchweg"
Ausgleichsfläche 400m² aus Flurnummer 3269, Gemarkung Mittelberg

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ohne Maßstab



VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung vom 18.12.2023 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 559 in den im Zusammenhang bebauten Ort Maria Rain beschlossen (Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg"). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

b. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg" in der Fassung vom 22.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2024 bis zum 30.08.2024 beteiligt.

c. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg" in der Fassung vom 22.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis zum 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.

d. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2024 die Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg" gemäß §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2024 als Satzung beschlossen.

Oy-Mittelberg, den . . . . . .

. . . . . .
Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

e. Ausgefertigt:

Oy-Mittelberg, den . . . . . .

. . . . . .
Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg" wurde am . . . . . gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg" ist damit in Kraft getreten.

Oy-Mittelberg, den . . . . . .

. . . . . .
Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

Gemeinde

Oy-Mittelberg

Landkreis Oberallgäu

Einbeziehungssatzung

"Maria Rain - westlich Kirchweg"

M = 1:500

0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m

KISSING, den 22.07.2024
Fassung vom 18.09.2024
(Satzungsbeschluss)

Planzeichnung (Teil A)

Ausgefertigt:
Oy-Mittelberg, den . . . . . .

. . . . . .
Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

ARNOLD
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
Bahnhofstraße 14 - 86438 Kissing
T +49 (0) 8233 7915-0 - F +49 (0) 8233 7915-16
E info@arnold-consult.de