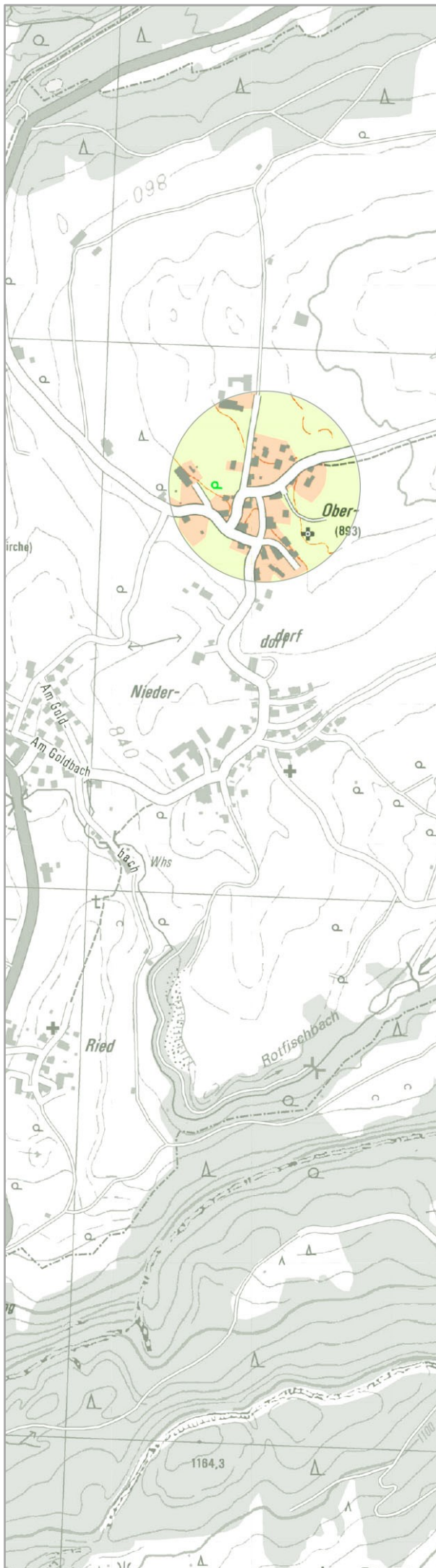




Gemeinde Obermaiselstein

Klarstellungs – und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Zeichenerklärung	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB mit Zeichenerklärung	10
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB nur für den Bereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	13
6	Hinweise und Zeichenerklärung	14
7	Satzung	21
8	Begründung — Städtebaulicher Teil	23
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	28
10	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil	34
11	Begründung — Sonstiges	35
12	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	37
13	Begründung — Bilddokumentation	38
14	Verfahrensvermerke	39

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

2.1 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Überschreitung der maxi- mal zulässigen Grundflä- che

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bau-
teile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dach-
aufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres,

Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen (Carports)); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,75 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m ab der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

— in einem Bereich von 2,00 m um das Denkmal (Bildstock) sind keine baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- | | | |
|-------------|--|---|
| 2.8 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) |
| 2.9 | Versickerung von Niederschlagswasser | <p>In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Der Überlauf einer Versickerungsanlage ist an den öffentlichen Regenwasser-Kanal anzuschließen.</p> <p>Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)</p> |
| 2.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | <p>Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.</p> <p>Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).</p> <p>Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> |

2.11 Bodenbeläge in dem einbezogenen Bereich

In dem einbezogenen Bereich sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb des Grundstücks; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich (privates Grundstück)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

- Am östlichen bis nordöstlichen Rand des Grundstückes erfolgt die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung in Form einer struktureichen, lückigen Hecke mit Sträuchern aus der u.g. Pflanzliste. Die einzelnen Abschnitte der Hecke sollten jeweils ca. 5 m lang sein. Die o.g. Pflanzung von Sträuchern mit variablem Standort ist auf diese Ortsrandeingrünung übertragbar. Der erste Abschnitt soll direkt an der Straße beginnen. Abgehende Gehölze aus der Ortsrandeingrünung sind zu ersetzen.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Silber-Weide	Salix alba
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

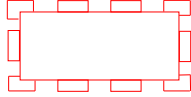
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball

Sambucus racemosa
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungs-
satzung "Ortsteil Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Klarstellungssat-
zung "Ortsteil Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.1 Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.2 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

4.3 Dachneigung

Für die vorgeschriebenen Dachform ist folgende Dachneigung einzuhalten:

SD: 18 - 35°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

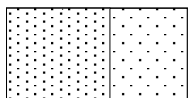
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.5 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) beträgt an allen Seiten 1,00 m.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.6 Fassadengestaltung** Für die Oberfläche von Fassaden sind nur folgende Materialien zulässig:
- Holz (mindestens 30%)
 - Putz
- Ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Stützen, Regenfallrohre etc.
- 4.7 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.8 Stützkonstruktionen** Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Einbeziehungssatzung sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier: D-7-80-131-16 Bildstock, mit Rundbogennische, 19. Jh.; am Weg nach Maderhalm.

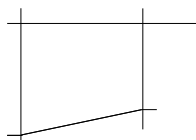
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

1 0 6 3 / 4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhengichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5



Höhen-Bezugspunkte; Darstellung vorhandener Kanaldeckel (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.6

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.7

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor

dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

6.8 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuer- brandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.9 20-kV-Freileitung der AllgäuNetz

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der AllgäuNetz GmbH Co.KG (siehe Planzeichnung)

6.10 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2

- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.11 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche

Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im einbezogenen Bereich verwendet werden.

6.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass

landwirtschaftliche Arbeiten teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

6.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Obermaiselstein noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.16 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermaiselstein die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" in öffentlicher Sitzung am 14.07.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.06.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1063/4 richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

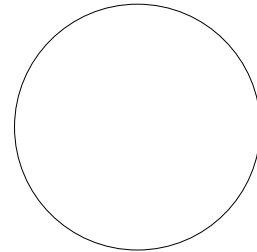
Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.06.2021. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" wird die Begründung vom 30.06.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Obermaiselstein, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstseigel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" dient der Umsetzung von einem Einfamilienhaus im Ortsteil "Oberdorf" in Obermaiselstein sowie der Klarstellung hinsichtlich der Zugehörigkeit der aufgeführten Grundstücke zum Innenbereich.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils "Oberdorf" und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1061, 1062/1, 1062/2, 1062/3 (Teilfläche), 1063, 1063/2 (Teilfläche), 1063/3 und 1063/4 (Teilfläche), Gemarkung Obermaiselstein. Südlich und östlich des Planbereiches verläuft die Straße in Richtung "Maderhalm". Nördlich und östlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche eingerahmt.
- 8.1.1.3 Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1063/1 (Teilfläche) ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereichsfläche einzustufen. Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses für ortsansässige Bewohner. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1063/1 (Teilfläche) wird dadurch in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Im Bereich der Einbeziehungssatzung ist ein Bildstock vorhanden. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die ortsbildprägende Kapelle "St. Sebastian, Rochus und Sylvester" liegt ca. 100 m südlich des einzubeziehenden Bereichs.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll zum einen geklärt werden, welche Grundstücke dem Innenbereich und welche Grundstücke dem Außenbereich zugeordnet werden und zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der Gemeinde Obermaiselstein liegt eine konkrete Anfrage der ortsansässigen Bevölkerung für diesen Bereich vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Dadurch ist die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB) erforderlich.

- 8.2.2.2 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche mit der Fl.-Nr. 1063/1 (Teilfläche) handelt es sich um eine durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägte und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche. Diese soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Die Fläche grenzt im Südwesten an bereits bestehende Wohnbebauung an. Die Umgebungsbebauung entfaltet eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die angefragte Bebauung möglich ist.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 8.2.3.2 Die Gemeinde Obermaiselstein verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Mischbaufläche (M) bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 8.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): D-7-80-131-16 Bildstock, mit Rundbogennische, 19. Jh.; am Weg nach Maderhalm.
- Die Inhalte der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals "Bildstock, mit Rundbogennische" auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Durch die festgesetzte Baugrenze wird ein ausreichender Abstand der Bebauung zum Bildstock gesichert.
- 8.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer im Ortsteil "Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein nördlich gelegenen Außenbereichsfläche in den Innenbereich. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Einfamilienhauses trägt zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde bei.
- 8.2.4.2 Für die Planung soll erreicht werden, dass die geplante bzw. mögliche Nutzung innerhalb des zu überplanenden Bereiches sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Erschließung erfolgt über die "Maderhalmer Straße". Die getroffenen Festsetzungen gelten innerhalb des Plangebietes und stellen ein homogenes Erscheinungsbild des Ortsteiles dar.

- 8.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 8.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Klarstellungs- und Einziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Oberallgäus. Sie verhindern die Bebauung mit ortsunüblichen und die Landschaft negativ beeinflussenden Gebäuden. Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- 8.2.5.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für den vorliegenden einbezogenen Bereich nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 8.2.5.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen wie zu hohe Gebäude aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
- 8.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im

Grundstück. Die nördliche Baugrenze orientiert sich am westlich angrenzenden Baukörper. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Durch die überbaubare Grundstücksfläche wird der Abstand zu dem o.g. Denkmal verbindlich geregelt, so dass mögliche Beeinträchtigungspotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 8.2.5.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und sicher zu stellen, dass die hinzutretende Bebauung sich dem ortstypischen Landschaftsbild anpasst wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,75 m beschränkt. Dies entspricht einem vertretbaren Maß und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Ferner wird durch die Regelung, dass in einem Bereich von 0,50 m ab der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen einer Beeinträchtigung des Winterdienstes vorbeugt.

Der Ausschluss von baulichen Anlagen und Einrichtungen in einem Bereich von 2,00 m rund um das o.g. Denkmal dient dazu einer Störung des Denkmalschutzes vorzubeugen.

- 8.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Das Grundstück ist auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit einem Gebäude, das eine hohe Wohnungsanzahl aufweist, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

8.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.6.1 Der einbezogene Bereich wird über die Zufahrt in die "Maderhalmer Straße" nordöstlich des Planbereiches ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

8.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 8.2.7.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

- 8.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.8 Wasserwirtschaft

- 8.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem Trennsystem zugeführt.
- 8.2.8.4 Das Baugebiet wird an die vorhandenen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 8.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.2.9 Geologie

- 8.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

9.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

- 9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

- 9.2.1.1 Das Einbeziehungssatzung befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteiles "Oberdorf", welcher zur Gemeinde Obermaiselstein zählt. Im Westen wird der neu zu bebauende Bereich durch bereits bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließen die Gemeindestraße nach "Maderhalm" und weitere Wohnbebauung an. Nach Norden und Osten geht der Bereich der Einbeziehungssatzung in die offene Landschaft über. Diese Flächen werden wie auch der Bereich selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- 9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Flächen nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).
- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 1,2 km östlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um die Teilflächen des Biotopes "Naßwiesen, Moore und Goldhaferwiesen am Rotfischbach" (Nr. A8527-0112). In westlicher und nordwestlicher Richtung befinden sich in rund 600-650 m Entfernung Flächen des Ökokatasters. In einer Entfernung von 1,4 km westlich des einbezogenen Bereiches beginnen die Ausläufer des Naturparkes "Nagelfluhkette" (NP-00018). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet auf einer würmzeitlichen Moräne. Das Gestein besteht dabei aus Kies bis Blöcken, welche sandig bis schluffig vorliegen. Des Weiteren kommt tonig bis sandiger, kiesig bis

blockiger Schluff (Till, korn- oder matrixgestützt) vor. Der Boden des Plangebietes besteht fast ausschließlich aus Braunerde, welche sich aus grusführendem Sandlehm bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch) erstreckt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Eine Teilfläche im Süden des einbezogenen Bereiches dient als Holzlager. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund der ansteigenden Geländelage Richtung Osten ist mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist jedoch nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche, die westlich und südlich, durch eine Straße getrennt, an Wohnbebauung anschließt. Östlich und nördlich schließt offene Landschaft an. Im Plangebiet kommt es in geringem Umfang zu Kaltluftbildung. Gehölze kommen auf der Vorhabenfläche nicht vor. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist, kommt der Fläche keine besondere klimatische Bedeutung zu.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit "Nördliche Kalkalpen" und liegt dort innerhalb des Oberstdorfer Beckens. Das Plangebiet ist von der südlich angrenzenden Straße sowie von der freien Landschaft im Norden und Osten her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von Bedeutung. Auf Grund der Nähe zum Naturpark "Nagelfluhkette" führen auch Wanderwege am Gebiet vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt. In rund 370 m östlicher Richtung befindet sich der Aussichtspunkt "Maderhalm", von welchem aus das Vorhabengebiet ebenfalls eingesehen werden kann. Am südlichen Rand des einbezogenen Bereiches befindet sich ein im bayerischen Denkmal-Atlas als Baudenkmal registrierter Bildstock (Nr. D-7-80-131-16).

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung des Baukörpers und einer Zufahrtsfläche und

die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage am Ortsrand ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht, sind keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten/Biotopen und dem einbezogenen Bereich anzunehmen, sodass die Biotop und weiteren Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich des neuen Baukörpers bzw. der Zufahrtsfläche kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Planung betrifft eine landwirtschaftliche Ertragsfläche. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.
- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Es sollen jedoch als Ortsrandeingrünung mehrere Sträucher gepflanzt werden. Es kommt durch die Planung daher in sehr geringem Umfang zu einer Veränderung der Frischluftproduktion. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die westlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher,

dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich das neu hinzukommende Gebäude gut in die gewachsene dörfliche Struktur und das Landschaftsbild einfügt. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist nicht zu erwarten. Durch die Pflanzung von Sträuchern am Ortseingang wird der Eingriff in das Schutzgut minimiert.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Auf dem privaten Baugrundstück ist eine Mindestzahl von Sträuchern zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.3 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind nur Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.
- 9.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf dem privaten Baugrundstück wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.7 Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.
- 9.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

- 9.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 9.2.3.10 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden.
- 9.2.3.11 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0.):
- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: grundsätzlich nein, jedoch wird durch die Einbeziehungssatzung sichergestellt, dass in dem einbezogenen Bereich nur ein Wohnhaus mit Garten gebaut werden kann. Die Einbeziehungssatzung enthält zudem Festsetzungen zur Grünordnung, die eine wirksame Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes sicherstellen. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht damit die gleiche Bebauung, die ein vergleichbarer Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich ergeben würde.
- 9.2.3.12 Vorhabens-Typ (Leitfaden Punkt 1.):
- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung: GRZ etwa $0,16 \leq 0,30$; ja
- 9.2.3.13 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2.):
- Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe "Konzept zur Grünordnung"
- 9.2.3.14 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3.):
- Der Versiegelungs-Grad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe "Konzept zur Grünordnung"

9.2.3.15 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4.):

- Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
- Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja
- Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe "Konzept zur Grünordnung"

9.2.3.16 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5.):

- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-Entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

9.2.3.17 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6.):

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Westen und Süden
- Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: Es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt.
- Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja, siehe "Konzept zur Grünordnung"

9.2.3.18 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen. Hier sei auf das Konzept zur Grünordnung hingewiesen.

9.2.3.19 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Das Spektrum für Dachneigungen wird von 18 bis 35 Grad im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 10.1.1.2 Die Vorschriften Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden.
- 10.1.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.4 Die Vorschriften zur Fassadengestaltung und zu Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Stützkonstruktionen sind deshalb, soweit erforderlich, in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und dauerhaft zu begrünen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft zu rechnen (z.B. Ausblick).

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches "Klarstellungssatzung": 0,58 ha

11.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches "Einbeziehungssatzung": 0,096 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller

11.2.2.2 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH & Co. KG

11.2.2.4 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

11.3 Zusätzliche Informationen

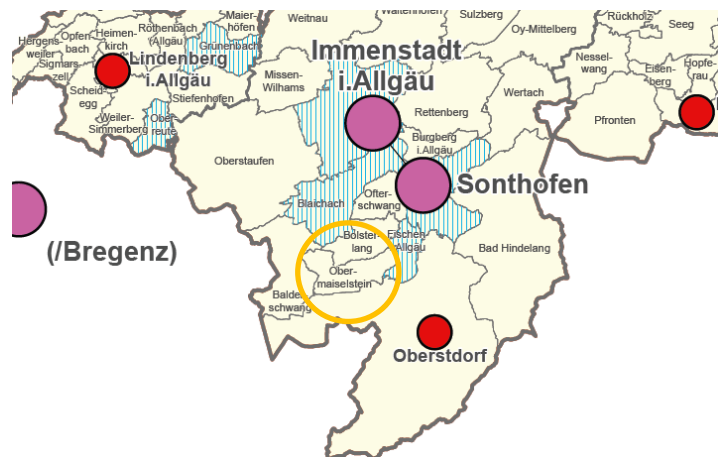
11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 30.06.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.07.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.06.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.07.2021 enthalten):

- Einarbeitung von Höhenlinien in die Planzeichnung
- Aufnahme eines Bezugspunktes zur Ermittlung der Höhen in die Planzeichnung
- Ergänzung bzw. Anpassung der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemein ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als "Alpengebiet"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Mischbaufläche (M) und Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Westen auf
"Oberdorf"



Blick von Süden von den
Bildstock im Bereich der
Einbeziehungssatzung



Blick von Nordosten auf
den Bereich der "Einbe-
ziehungssatzung"



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2019. Der Beschluss wurde am 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 (Billigungsbeschluss vom 14.04.2021; Entwurfsfassung vom 08.03.2021; Bekanntmachung am 03.05.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.05.2021 (Entwurfsfassung vom 08.03.2021; Billigungsbeschluss vom 14.04.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.07.2021 über die Entwurfsfassung vom 30.06.2021.

Obermaiselstein, den

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" in der Fassung vom 30.06.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.07.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Obermaiselstein, den

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermaiselstein, den

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.03.2021

Plan geändert am: 30.06.2021

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Andreas Brockhof

Landschaftsplanung

Dorothee Clausen

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Sarah Santoni)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.