

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen (Tankstellen).
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt in Baufeld 1 8,00 m.
Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt in Baufeld 2 9,50 m.
 - 1.2.2 Die **Firsthöhe (FH)** wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoss (EG) Fertigfußboden (FB) bis zum höchsten Punkt entlang der obere Dachbegrenzungskante/ Firstlinie
771,25 mÜNN Bezugshöhe für die OK EG FB in mÜNN
 - 1.2.3 Es sind max. **2 Vollgeschosse** zulässig.
 - 1.2.4 Wohngebäude einschließlich Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. **Baugrenzen**
 - 2.1 **Baugrenze** (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
 - 2.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
3. **Grünordnung**
 - 3.1 **Pflanzenlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Es sind ausschließlich einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
 - (1) **Bäume II. Ordnung (StU 12-14)**

| | |
|-------------------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Kirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
 - (2) **Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)**

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffl. Weißdorn |
| <i>Evonymus europaeus</i> | Gem. Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnl. Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Gewöhnl. Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.
 - 3.2 **zu pflanzender Baum:** Art und Mindest-Pflanzenqualität gemäß Liste 3.1 (1)
Die Lage der Baumstandorte darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
 - 3.3 **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung:** Die Grünfläche ist flächig zu begrünen. Sie darf nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso darf sie nicht als Lagerfläche genutzt werden. Es ist je 4 m² ein Strauch aus Liste (2) Ziffer 3.1 zu pflanzen.
 - 3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien wasserdurchlässige Belege zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
4. **Sonstige Planzeichen**
 - 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. bestehende Haupt- und Nebengebäude
3. Höhenvermessung mit Höhenlinien in mÜNN, Januar 2023, Firsthöhen Bestand
4. Abbruch bestehender Stadel
5. **Bodendenkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde.
6. Es gilt die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Blaichach in der jeweils gültigen Fassung.
7. Ortsübliche **landwirtschaftliche Emissionen** sind in jedem Fall zu dulden.
8. **Artenschutzrechtliche Belange 1:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
9. **Artenschutzrechtliche Belange 2:** Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Ausnahmen bilden dabei Hochborde, die zur Führung des Oberflächenwassers in die Entwässerungseinrichtungen erforderlich sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.
10. **Artenschutzrechtliche Belange 3:** Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel (zwischen 01.10. bis 28.02.) nicht anwesend sind.
11. **Alltasten:** Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Oberallgäu, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
12. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
13. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Oberläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Einbeziehungssatzung für den Bereich Ettensberg Hornstraße Teilfläche Fl.Nr. 470, Gemarkung Blaichach

Präambel
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Blaichach folgende Satzung

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 31.08.2023.
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 31.08.2023 beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Blaichach,

Christof Endreß, Erster Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich Ettensberg Hornstraße Teilfläche Fl.Nr. 470, Gemarkung Blaichach beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2023 am Verfahren beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06 bis 03.07.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der überarbeiteten Fassung vom 31.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom 22.09.2023 am Verfahren beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der überarbeiteten Fassung vom 31.08.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 19.10.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Blaichach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.08.2023 als Satzung beschlossen.

Blaichach, den

Christof Endreß
Erster Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt Blaichach, den

Christof Endreß
Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 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 dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Blaichach, den

Christof Endreß, Erster Bürgermeister (Siegel)

Einbeziehungssatzung für den Bereich Ettensberg Hornstraße Teilfläche Fl.Nr. 470, Gemarkung Blaichach

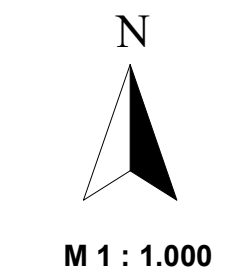
der Gemeinde Blaichach Landkreis Oberallgäu

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 31.08.2023

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 27.04.2023
geändert: 31.08.2023
Satzungsbeschluss: 26.10.2023



AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630
office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de