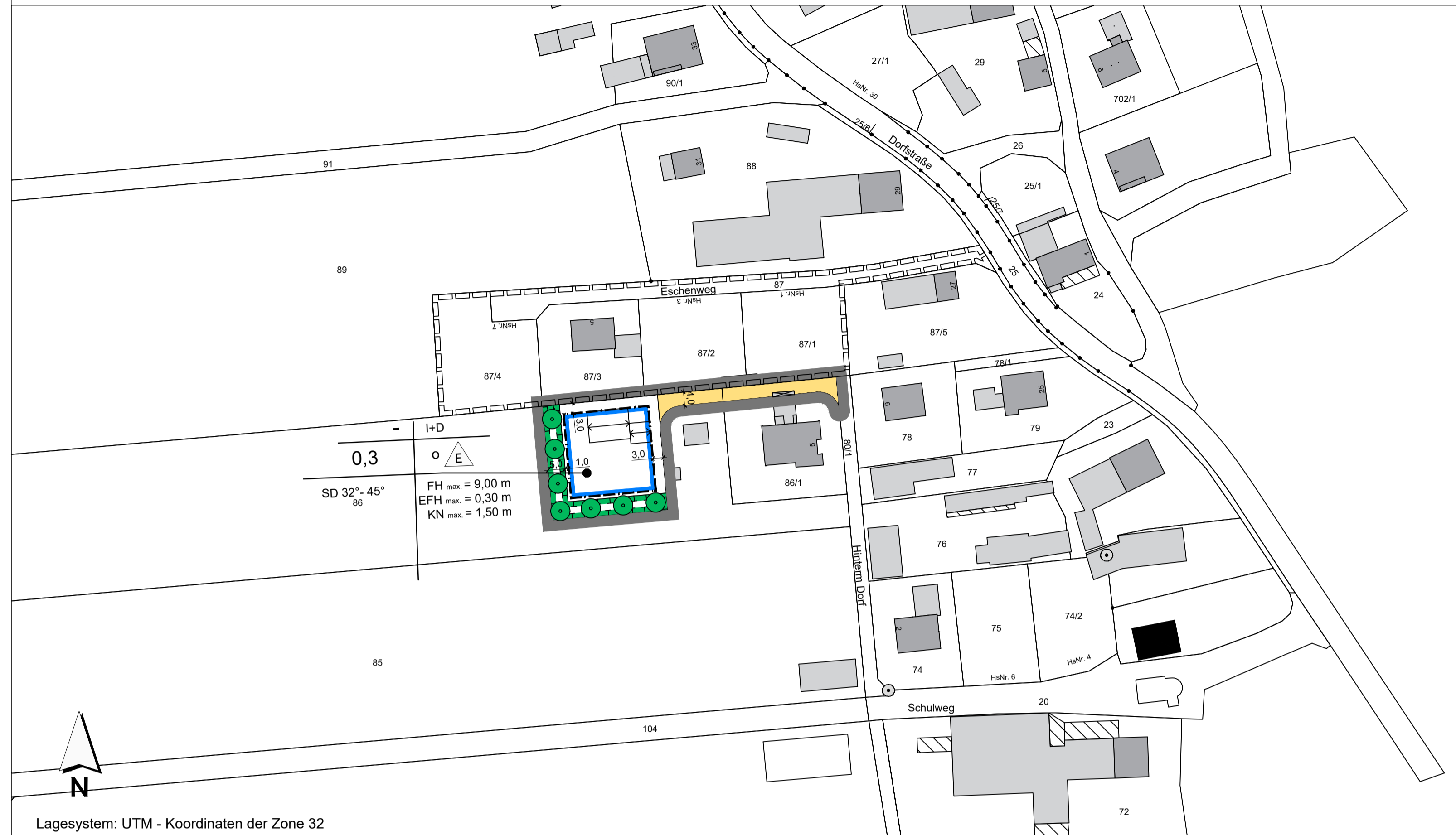


Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Flur-Nrn. 86 und 86/1, Gemarkung Bronnen", Gemeinde Salgen



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Salgen erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende städtebauliche Satzung.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Maßzahl in Metern
- Grundflächenzahl
- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfläche privat
- Baugrenze
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
- Zulässige Dachneigung in Grad
- Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 Meter über der Oberkante Fahrbahnrand der Erschließungsstraße.
- Die Oberkante „Rohfußboden Erdgeschoss“ darf in der Gebäudemitte höchstens 0,30 m über OK Fahrbahnrand der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich liegen.
- Die maximale Kniestockhöhe beträgt 1,50 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen in der Verlängerung der Außenwand von der Oberkante Rohfußboden bis zur Oberkante Fußpfette.
- Firsttrichtung

- Dachgauben sind als Quergiebel, als stehende Gaube, als Dreiecksgaube, und als Schleppegaupe erlaubt. Der Fußpunkt einer stehenden Gaube darf nicht über die Verlängerung der Außenwand vorstehen. Der Abstand der Gauben von den Gebäudekanten muss mindestens 2,00 m betragen, der Abstand zwischen Einzelgauben muss mindestens 2,00 m betragen. Die Gaubenfläche ist auf 1/3 der Dachfläche zu beschränken.
- Quergiebel sind zugelassen, die Oberkante des Quergiebels darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten.
- Widerkehren dürfen höchstens bis zu 3,00 Meter über die Flucht der zugehörigen Außenwandlänge vorspringen, die Baugrenzen dürfen dabei nicht überschritten werden. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude anzupassen. Es ist eine Widerkehr zugelassen.
- Die Farbe des Dachziegelmaterials hat den ortstypischen Farbtönen (einheitlich rot bzw. dunkelbraun) zu entsprechen. Die Dacheindeckung muss mit blendfreiem Ziegelmaterial erfolgen.
- Der Dachüberstand darf am Ortgang und an der Traufe höchstens 1,00 m betragen, bei vorgesetzten Balkonen gilt die Außenkante der Balkonkonstruktion.
- Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. -bei Holzfassaden- naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu gestalten. Grelle Anstriche sind unzulässig. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamine / Gauben) zugelassen.
- Auf dem Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplatztiefe beträgt mindestens 5,00 m. Die Stellplatzbreite beträgt mindestens 2,30 m.
- Die zusätzliche Befestigung nicht überbauter Flächen (z.B. Terrassen usw.) darf bei Grundstücken mit Einzelhäusern 10 % der Gesamfläche nicht überschreiten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Auf der Fläche sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:
- Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer dichten, mindestens zweireihigen Strauchpflanzung mit standortgerechten und -typischen Gehölzen und Entwicklung zu einer freiwachsenden Hecke.
- Pflanzdichte: eine Pflanze pro 1,5 m².
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung.
- Für die Pflanzungen sind Sträucher der Artenauswahl 1 zu verwenden.
- zu pflanzender Baum
- Ein Verschieben der gemäß standortbezogenen Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl der Baumstandorte verwirklicht wird. Es sind Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämme (StU 10-12 cm) bzw. Laubbäume der Artenauswahl 2 zu verwenden.

- Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Geländeaufschüttungen bis max. 0,5 m über und Geländeabgrabungen bis max. 0,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich.
- Zur Grundstückseinfriedung sind Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten. Die Höhe der Einfriedungen darf 90 cm nicht überschreiten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Gebäude zu entfernen
- Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl, Bauweise, zulässige Firsthöhe im m ü. NN, zulässige Erdgeschoss- und Untergeschossflächenanteile in m² o. NNN
- Bebauungsplan "Bronnen I im Salgener Ortsteil Bronnen"
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.
Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:
- Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntblaubige Pflanzen
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
- Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² einzuhalten.
- Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten.
- Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten.
- Pflanzenlisten

Artenauswahl 1: Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe			
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllo</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Wildbirne	<i>Pyrum pyrastra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>		
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>		

- Artenauswahl 2:
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllo</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer plantanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Wildbirne	<i>Pyrum pyrastra</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		
- Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte - sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird - auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.
- Die Gemeinde empfiehlt die Nutzung von Regenwasser mittels Zisternen.
- Bei der Erstellung der Hausanschlusskanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.
- Es ist mit Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser im Bereich von 3,0 bis 4,50 m zu rechnen. Dadurch können besondere Anforderungen an die Statik und die Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren eigenverantwortlich zu beachten.

- Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in 86672 Thierhaupten, Klosterberg 8 bzw. die „Untere Denkmalschutzbehörde“ des Landratsamtes Unterallgäu zu verständigen. Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist jeder, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet dies der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Nach Art. 8 Abs. 2 des DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände am Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern sie nicht vorher von der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ freigegeben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Salgen hat in der Sitzung vom die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung der Flur-Nrn. 86 und 86/1, Gemarkung Bronnen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Salgen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung Flur Nr. 86 und 86/1, Gemarkung Bronnen als Satzung beschlossen.

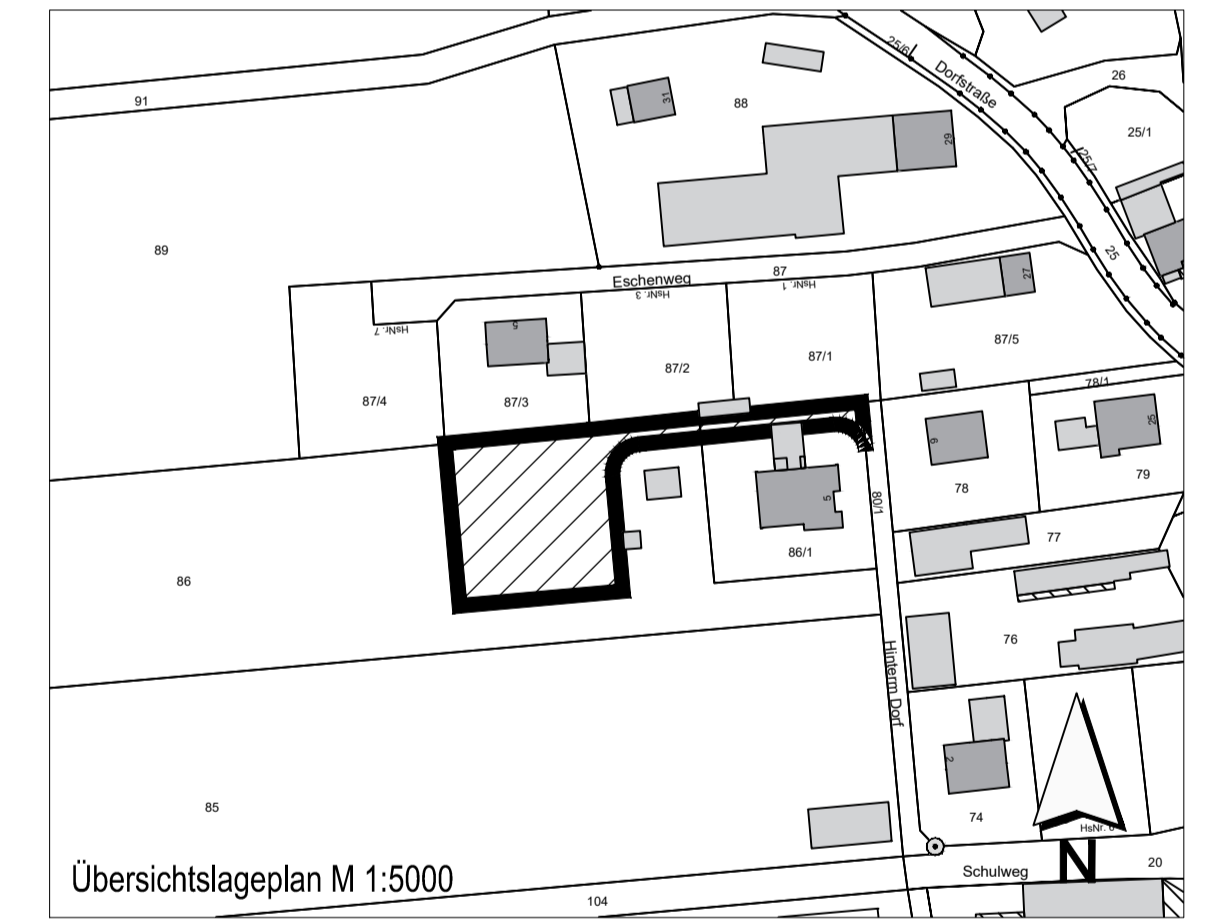
Salgen, den
Unterschrift 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salgen, den
Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Salgen, den
Unterschrift 1. Bürgermeister



INDEX C	Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB		
INDEX B	"Flur-Nrn. 86 und 86/1, Gemarkung Bronnen",		
INDEX A	Gemeinde Salgen		
PROJEKT	Herr Erwin Schedel		
AUFTRAGGEBER	Hinterm Dorf 5 87775 Salgen		
PLANER	Kling Consult GmbH		
PLANART	BEARBEITET:	WT	08.04.2021
	GEZEICHNET:	BSW	08.04.2021
	GEPRÜFT:		
	MASSSTAB:	1:1000	
Entwurf	3273-405-KCK		

D:\data\22.03.21
 DN A1 (81418)km - (50m)
 Datum: 2022-03-21
 Ersteller: S.0207-405-KCK