

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 13 BauGB
der Gemeinde Rieden
„Ketterschwanger Straße II“ im Ortsteil Rieden
vom 19.12.2016

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch G vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458) in Verbindung mit §§ 34 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.2 G vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

erlässt die Gemeinde Rieden folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Ketterschwanger Straße II“ im Ortsteil Rieden umfasst die Fl.-Nr. 17 der Gmkg. Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1: 1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung besteht aus dem vom Ing.-Büro für Bauwesen Mühlegg & Weiskopf GmbH, Biessenhofen, ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 19.12.2016 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 19.12.2016 beigelegt.

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen dieser Satzung.

§ 4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Festsetzung einer Nutzungsart wird verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die benachbarte Bebauung.

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt der Art. 6 der BayBO.

§ 5

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die überbauten Grundflächen dürfen einschließlich Zufahrt je 250 m² nicht überschreiten. Für die Grundflächenzahl gilt § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude wird auf 6,00 m begrenzt. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt mit der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Als Dachform sind nur Satteldächer mit ziegelrotem, braunem oder anthrazitfarbenem Dachziegelmaterial zulässig. Quergiebel dürfen 2/5 der Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mind. 0,60 m unter dem des Hauptfirsts liegen.

Die Dachneigung wird auf 24° - 38° begrenzt.

§ 6

Landschaftspflege und Ortsbild

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist breitflächig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone oder linear über Rohrrigolen zu versickern.

Die nicht überbauten Flächen des Wohngrundstücks sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Die befestigten Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist (Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.).

Zur gebietsinternen Durchgrünung sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung oder zwei heimische Obstbaumhochstämme in der Größe Hochstamm,

3xv, Stammumfang 12/14 cm sowie drei Sträucher (Mindestgröße 60-100cm; mind. drei Triebe) aus der Empfehlungsliste unter Hinweise zu pflanzen.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist entlang der süd-östlichen und süd-westlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 6 m ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeingrünung anzupflanzen bzw. zu ergänzen. Insbesondere der alte Eschenbestand im östlichen Teilabschnitt ist zu erhalten.

Bis auf die zu erhaltenden Eschenexemplare sind die Baum- und Strauchstandorte in der dafür festgesetzten Fläche variabel.

Die Fläche für die Ortsrandeingrünung beträgt ca. 0,04 ha.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb zwei Jahren nach Baubeginn durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.


§ 7

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Kettenschwanger Straße II“ im Ortsteil Rieden tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rieden, 21.12.16.....

GEMEINDE RIEDEN



Ingeborg Weiß, Erste Bürgermeisterin



Hinweise:

1. Eingrünung

Entsprechend der Planzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz - FoVG).

1.1 Heimische Bäume II. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

1.3 Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop

Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,

Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass umliegende Grundstücke durch landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Sie müssen deshalb nach § 908 BGB hingenommen werden.

3. Abfallwirtschaft

Abfallbehältnisse und sperrige Abfälle sind an der Ketterschwanger Straße zur Abholung bereitzustellen.

4. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

5. Wasserwirtschaft

5.1 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ketterschwanger Straße anzuschließen. Falls noch nicht im Grundbuch eingetragen, ist zu Lasten der Fl.-Nr. 18 ein Leitungsrecht einzutragen.

5.2 Rückstau:

Für die Erstellung der Hausanschlüsse an die bestehende öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die folgenden Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

5.3 Niederschlagswasser:

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen der einschl. Vorschriften (NWFreiV; TRENGW; DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu berücksichtigen.

Für Niederschlagswassereinleitungen, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei) fallen, sind beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der „Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ (WPBV) 3-fach mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Ostallgäu einzureichen.

5.4 Wild abfließendes Wasser:

Der Grundstückseigentümer ist dafür verantwortlich, dass kein wild abfließendes Wasser auf Nachbargrundstücke gelangen kann.

5.5 Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Geltungsbereichs kann jegliche Überschwemmungsgefahr ausgeschlossen werden.

5.6 Bauwasserhaltung

Sollte aufgrund hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist für diese Grundwasserabsenkung eine Genehmigung beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

6. Trinkwasserversorgung

Die Wasserleitung ist an die bestehende Trinkwasserleitung in der Ketterschwanger Straße anzuschließen. Falls noch nicht im Grundbuch eingetragen, ist zu Lasten der Fl.-Nr. 18 ein Leitungsrecht einzutragen.

7. Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem LRA auf Verlangen vorzuzeigen.