

SATZUNG
des Marktes Unterthingau
für den Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“
in der Fassung vom 12.12.2012

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2007 (GVBl. S.271) in Verbindung mit §§2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. L S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. August 2007 (GVBl. S. 588) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt der Markt Unterthingau folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“ in Unterthingau umfasst die Fl.-Nrn. 9, 9/4, 10 und Teilbereiche der Fl.-Nr. 475 der Gemarkung Unterthingau. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1: 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

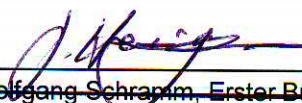
Der Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 28.08.2012.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 12.12.2012 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“ tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.02.2013 durch die Marktgemeinde Unterthingau in Kraft.

Markt Unterthingau, 5.03.2013
MARKT UNTERTHINGAU

Josef Heringer
Zweiter Bürgermeister


Wolfgang Schranm, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“.

A Rechtsgrundlagen

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950). |
| 2. | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). |
| 3. | Planzeichenverordnung | (PlanzV) in der Fassung vom 1. April 1991 (BGBl. I 1991, S. 58). |
| 4. | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499). |
| 5. | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, S. 2 |
| 6. | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2006 (GVBl. S. 975). |

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4-9 BauGB sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst im Gebäude zu integrieren oder am Gebäude anzubauen.
- 4.2 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3 Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5. Bodendenkmalpflege

- 5.1 Innerhalb der als Denkmal markierten Fläche sind keine Bodeneingriffe möglich, die über die denkmalverträgliche, landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen.
Im restlichen Geltungsbereich ist eine weitere Bebauung, die über das jetzt festgesetzte Maß hinausgeht, nicht möglich.
Alle Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind vorab mit der Bodendenkmalbehörde einvernehmlich abzustimmen (Art.7 und 8 DSchG).

6. Private Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Für die Maßnahmen nach Punkt D 3. sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:
 - 6.1.1 Obstbäume (Hochstamm, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen)
- 6.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bzw. mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu nutzen. Die Nutzung/Beweidung muss denkmalverträglich sein.
- 6.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
- 6.4 Gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Spielgeräte, Gartenhäuser, Beete, Kompostanlagen, Gewächshäuschen, u. ä. müssen einen Abstand von mind. 10 m zur Grenze an der Flurnummer 10 einhalten, um einen noch erkennbaren deutlichen Abstand zur äußeren Grabenanlage einzuhalten.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 4 DSchG. Bei der Planung von Bauvorhaben und der Veränderung von Außenanlagen in der Nähe der geschützten Gebäude (Art. 8 DSchG) ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu zwingend zu beteiligen.

7.2 Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen. Der Fund ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

7.3 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 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.

7.4 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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271 / 81 57-38, Fax: 08271 /81 57-50, e-Mail: hanns.dietrich@bldf.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7.5 Die Meldepflicht bei Auffinden von bodendenkmalrechtlich relevanten Gegenständen betrifft das gesamte Grundstück, also auch die Freiflächengestaltung und Ablagerung oder Bodenaushub während oder nach der Bauzeit. Im Interesse der geschichtlich bedeutsamen Örtlichkeit ist es wichtig, Funde vor der Veränderung im vorgefundenen Zusammenhang bodendenkmalpflegerisch bergen zu können. Ansonsten wären für die Geschichte Unterthingaus ggf. wichtige Erkenntnisse nicht mehr erkennbar und für immer verloren.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (I + D) wobei das 2. Vollgeschoss im Dach liegen muss.	28 - 32 °	1,90 m

Für alle Gebäude sind nur die festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Aussenwand.

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist nur für die festgesetzten Firstrichtungen bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel oder Widerkehr können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.3 Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem bzw. braun-rotem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf maximal 30cm über OK Gelände an der betreffenden Stelle festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.
- 1.5 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden“ gemäß Anlage.
- 1.6 Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung zu verkleiden. Für die Farbgebung sind nur Anstriche oder Materialien in weiß oder in gedämpften Erdfarben zulässig. Grelle Farben sind unzulässig.
- 1.7 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in Form von flach aufliegenden oder in das Dach direkt integrierten Modulen zulässig. Die Abstände der Module zum umlaufenden Dachrand dürfen 2,00m nicht unterschreiten. Aufständereien sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Die Grundstücksabgrenzung, soweit für erforderlich erachtet, ist nur als durchlässiger, ortüblicher Holzstangenweidezaun, ohne Sockel oder Hecke vorzunehmen.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

- 3.1 Innerhalb der als Denkmal markierten Fläche ist das natürliche Gelände unverändert zu belassen. Außerhalb der als Denkmal markierten Fläche ist das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 3.3 KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 3.4 Um Beschädigung des ausgewiesenen Bodendenkmals „Burgstall“ zu vermeiden, ist eine denkmalverträgliche Beweidungsnutzung zulässig.
- 3.5 Die Fläche des ausgewiesenen Bodendenkmals „Burgstall“ ist mind. 2x jährlich zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist.
- 3.6 Auf der Fläche des ausgewiesenen Bodendenkmals „Burgstall“ sind Düngemaßnahmen zu unterlassen.

D Hinweise

1. Bodendenkmalfunde

- 1.1 Das Plangebiet liegt im Bereich des folgenden eingetragenen Bodendenkmals: Mittelalterlicher Burgstall, inv.-Nr. D-7-8229-0002. Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.
Im Kernbereich des Burgstalls, der obertägig noch zu erkennen ist, dürfen keinerlei Bodeneingriffe durchgeführt werden. Die Fläche am Südrand des Burgstalls ist bereits mit positivem Befund archäologisch untersucht.
- 1.2 Am Südrand der Burgstalls ist eine Teilfläche bereits mit positiven Befund archäologisch untersucht worden.
- 1.3 Für die Flächen im direkten Umfeld sind folgende Nebenbestimmungen bei nach § 1 Abs. 6 Nr. 5, 7a, 7d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben nachrichtlich zu übernehmen:
 - 1.3.1 Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
 - 1.3.2 Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.
 - 1.3.3 Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
 - 1.3.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
 - 1.3.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - 1.3.6 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 1.4 Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal „Burgstall“. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86627 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

Die Anlage der Verkehrsflächen, damit eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammelungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist, hat unter Einhaltung geltender Bestimmungen zu erfolgen.

3. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereich sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Baubauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

4. Grundwasser

Durch die festgesetzte Versickerung von Oberflächenwasser und der nahen Lage zum Reichenbach ist mit Grundwasser zu rechnen. Eine hochwasserangepasste Bebauung ist empfehlenswert. Es wird deshalb dringend empfohlen Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

5. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

E Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 01.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) mit Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wurde für den Vorentwurf in der Fassung vom 28.08.2012 am 17.09.2012 durchgeführt.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

In der Gemeinderatssitzung am 17.09.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlichen Festlegungen und Begründung in der Fassung vom 28.08.2012 erörtert und zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2012 bis 21.11.2012 statt.

3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ~~XX.XX.XXXX~~ bis ~~XX.XX.XXXX~~ statt. Die öffentliche Auslegung wurde am ~~XX.XX.XXXX~~ ortsüblich bekannt gemacht.

20.11.2011

02.11.2011

20.09.2011

4. Erneute öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 14.01.2013 fand die Abwägung statt. Hiernach war keine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 12.12.2012 wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.01.2013 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Genehmigung wurde am 26.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 22 Dorfgebiet „Burganger“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.