

Markt Unterthingau



Landkreis Ostallgäu



## AUßENBEREICHSSATZUNG

### Reinhardtsried-Büchel II

Fl.-Nrn. 128/1, 130/1, 131/1, 131, Teilfläche 132

07.08.2023

Der Markt Unterthingau erlässt aufgrund

des § 35 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB),  
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,  
sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den auf beiliegenden Lageplan (M 1 : 1.000) gekennzeichneten Flurstücken mit den Fl.-Nrn. 128/1, 130/1, 131/1, 131, Teilfläche 132, der Gemarkung Reinhardsried, Ortsteil Büchel. Die Planzeichnung in der Fassung vom 07.08.2023 mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Außenbereich**

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB werden die Grundstücke mit Fl.-Nr. 131 und Teilfläche der Fl.-Nr. 132 der Gemarkung Reinhardsried, Ortsteil Büchel, für eine Wohnbebauung ermöglicht, da die Erschließung gesichert ist und keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

### **§ 3**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung**

- II = Entspricht einer zweigeschossigen (II) Bebauung.
- SD = Für sämtliche Haupt- und Nebengebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.
- DN Die Dachneigung beträgt zwischen 24° und 30°, Toleranz ± 3°
- WH Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, sie dürfen nicht überschritten werden. Alle aufgeführten Festsetzungen gelten nur für das neue Baufenster!

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

#### § 4

##### **Oberflächenwasser**

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen (z. B. Rigolen, Sickerschächte). Vor der Versickerung ist eine Brauchwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 5 bis 8 m<sup>3</sup> zur Pufferung des anfallenden Oberflächenwassers zu installieren. Lediglich ein Notüberlauf darf an das gemeindliche Regenwassernetz angeschlossen werden.

#### § 5

##### **Freiflächengestaltung**

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach BayKompV einzureichen.

#### § 6

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung einschließlich der Planzeichnung in der Fassung vom 07.08.2023 tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Unterthingau, den

---

**Bernhard Dolp, 1. Bürgermeister**

**HINWEISE:**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Das Verfahren für die Satzung nach § 35 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Laut Flächennutzungsplan ist für den Ortsteil Büchel keine Ortsrandeingrünung vorgesehen und es ist auch keine zu erkennen. Es wird auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet, jedoch wird die Pflanzung von drei Obstbäumen festgesetzt.

**Zur Auswahl stehen:**

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.mB. St-U 10-12

Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel / Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne / Alexander Lucas

Zwetschge: Hauszwetschge / Wangenheimer Frühzwetschge

**Verfahrensvermerke:**

Der Marktrat Unterthingau hat in der Sitzung vom 19.06.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Reinhardsried-Büchel II beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht § 2 Abs. 1 Bau GB.

Der Marktrat Unterthingau hat in der Sitzung vom 19.06.2023 den Entwurf vom 19.06.2023 zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 20.06.2023; der Entwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2023 bis zum 28.07.2023 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2023 und Termin zum 28.07.2023.

Nach Abwägung hat der Markt Unterthingau mit Beschluss des Marktrates vom 07.08.2023 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.08.2023 als Satzung beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.08.2023 erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Markt Unterthingau, den

---

**Bernhard Dolp, 1. Bürgermeister**