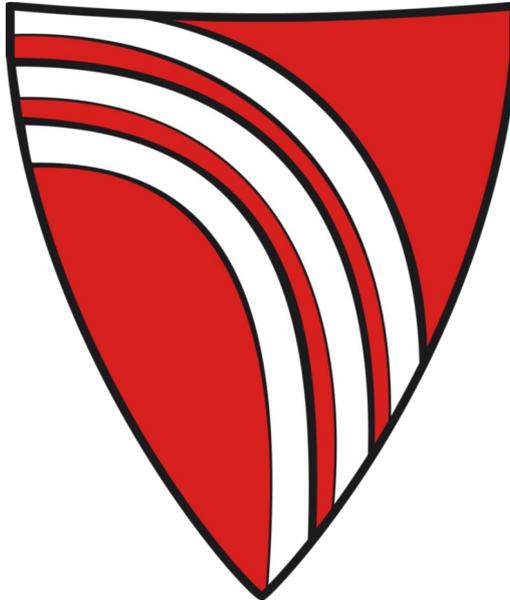


Gemeinde Bidingen

Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Geblatsried-Mair“

in der Fassung vom 26.02.2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Bidingen Dorfstraße 8 87651 Bidingen	Tel.: 08348.244 Fax: 08348.673
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Gemeinde Bidingen

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Geblatsried-Mair“

Präambel

Die Gemeinde Bidingen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-B), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz –BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Geblatsried-Mair“**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Bidinger Ortsteiles Geblatsried und beinhaltet das Grundstück der Fl. Nr. 2350, Gemarkung Bidingen. Er weist eine Fläche von ca. 1.465 m² auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.02.2020.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- Es sind zwingend zwei Geschosse vorgeschrieben.
- Es gilt eine maximale Wandhöhe von 6 m.
Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB darf maximal 20 cm über dem Höhenniveau zur Hinterkante Straße im Eingangsbereich des Hauses liegen.
- Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Fläche errichtet werden, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb.
- Die Stellung der baulichen Anlage ist durch eine Firstrichtung (Hauptgebäuderichtung) festgesetzt. Eine Variation davon um bis zu 12° ist zulässig.
- Im Geltungsbereich sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 22° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roten Tönen zu erfolgen.
- Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Auf der Gebäudewestseite ist ab dem 1. Obergeschoss eine Holzverkleidung vorgeschrieben. Die Farbgestaltung der Holzfassaden ist naturbelassen oder in einheitlichen Brauntönen zu halten.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zulässig.

- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung drei hochstämmige Obst-bäume oder alternativ drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Westen zur Landschaft hin anzulegen.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO wird die Errichtung von Mobilfunkmasten ausge-schlossen.

§ 5 Hinweise

Niederschlagswasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt über die belebte Bodenzone oder über Rigolen flächenhaft zu versickern! Sofern eine Versickerung nicht oder nur bedingt möglich ist, ist eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Um-gang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten. Das Bauvorhaben ist mit der für den Trinkwasser-schutz erforderlichen Sorgfalt auszuführen. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers sind zu vermei-den.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ggf. dem Landratsamt Ostallgäu zu melden ist. Nach § 13 der Trinkwasser-verordnung ist der Bau, Veränderungen und Stilllegungen von Regenwassernutzungsanlagen der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen, wenn in das Versorgungsnetz eingegriffen wird. Das gilt allerdings nicht für Anlagen zur Gartenbewässerung. Diese unterliegen dem Art. 18 des BayWG, Gemeingebrauch und sind anzei-ge- und genehmigungsfrei.

Emissionen:

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturm-glocken oder -uhren, sind ebenfalls zu dulden. Im Au-ßenbereich sind auch Emissionen über das Maß im Dorfbereich hinaus zu erwarten und zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirt-schaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abstumpfenden Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Denkmalschutz:

Das Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG (Geblatsried 12 1/2: Hausfigur, Büste Gottvaters, 2. Hälfte 17. Jh.) im Satzungsgebiet wurde inzwischen aus der Denkmalliste gestrichen, da die Figur nicht mehr vorliegt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

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 Be-sitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die An-zeige 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 von einer Woche nach der Anzeige unverän- dert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße). Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Geblatsried-Mair“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bidingen, den

Franz Martin, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bidingen plant den Erlass dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Geblatsried weitere Wohnzwecken dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Geblatsried ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Durch diese Planung soll es ermöglicht werden an Stelle der bestehenden Hofstelle ein Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten zu errichten, ohne dass sich der Charakter der ländlich geprägten Kulturlandschaft negativ verändert. Die Erschließung wird über die vorhandene Ortsverbindungsstraße gewährleistet. Da weitere, wesentliche Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Um die Entwicklung der Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen, beschloss die Gemeinde, diese Außenbereichssatzung aufzustellen. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext Festsetzungen getroffen. Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

2. Übergeordnete Planung (FNP, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bidingen befindet sich der Ortsteil Geblatsried im Außenbereich. Der Ortsteil ist nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Entlang des Hühnerbachs sind Biotop- und Schutzflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen. Es ist ein veralteter Denkmalhinweis verzeichnet.

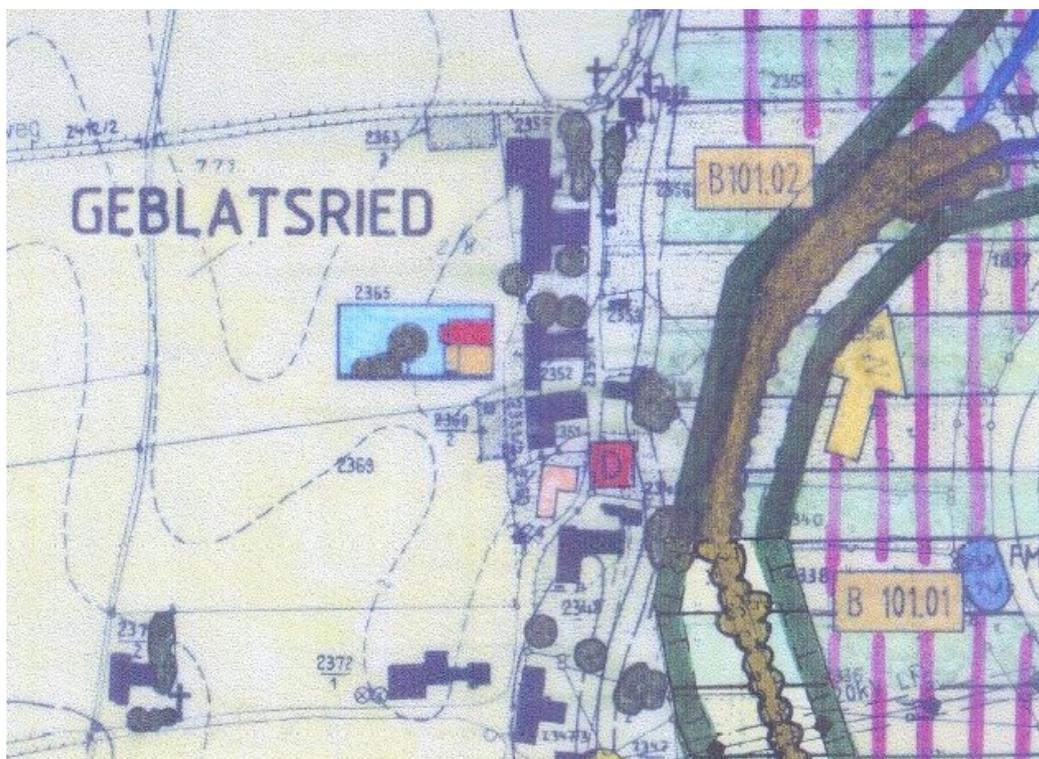


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bidingen für den Bereich Geblatsried, unmaßstäblich
Der Regionalplan sieht Bidingen als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das Landesentwicklungsprogramm trifft keine besonderen Darstellungen zur Einzelgemeinde Bidingen.

3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden,

dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Für den Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst. Im Zuge des Wandels der Landwirtschaft sind eine Nachnutzung der Althofstellen sowie potenzielle Erweiterungsflächen zu regeln. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die gegenständliche Satzung aufzustellen.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur mittels der Festsetzungen einer Satzung städtebaulich ordnet.

Es soll als Ersatz für das bisherige landwirtschaftliche Gebäude ein Wohnhaus mit zwei Geschossen entstehen können, wobei eingeschossige Bungalows nicht dem Ortsbild entsprechen. Auf Grund der Kubatur und Größe der Hofstellen auf der westlichen Straßenseite sind gegenüber der zurückhaltenderen Bebauung im Osten größere maximale Wandhöhen und überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gebäudegestaltung soll sich an den nördlich benachbarten Hofstellen orientieren. Hierfür werden für Dachneigung, -gestaltung und die Fassaden Festsetzungen getroffen, um auch mit dem entstehenden Wohngebäude die Architektursprache eine Hofstelle aufzunehmen.

Gegenüber der bestehenden Überbauung von ca. 420 m² werden von der Baugrenze 280 m² Grundfläche umfasst, innerhalb der zweistöckig (auch Garagen unter einem Quergiebel) zu bauen ist.

Es dürfen maximal 3 Wohneinheiten eingerichtet werden, für jede WE sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hauptgebäude und entsprechend ausgebildete Garagen sind innerhalb der Baugrenze unter Beachtung der Firstrichtung zu errichten.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Eingriffsregelung

Denkmalpflege:

Baudenkmal, Hausfigur, Büste Gottvaters, Geblatsrieder Str. 12 1/2 (Fl.Nr. 2350).

Der Hinweis ist veraltet und das Denkmal inzwischen nicht mehr in der Denkmalliste verzeichnet.

Auf die Meldepflicht bei der Auffindung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Das Biotop liegt am östlichen Ufer des Hühnerbaches. Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet Anwendung. Gegenüber der Bestandsbebauung sollen geringere Flächenanteile überbaubar werden, weshalb nicht von einem Ausgleichsbedarf auszugehen ist.

5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung:

Gבלatsried liegt gut einen Kilometer südlich der Ortslage Bidingen und etwa 2,5 Kilometer nördlich von Ob. Westlich von Bidingen besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12 und das Mittelzentrum Marktoberdorf.

Hinweis zur Wasserwirtschaft:

In der Nähe liegt das qualitative Einzugsgebiet für die Brunnen 1 und 2 "Eldratshofen" des Zweckverbandes Gennach-Hühnerbachgruppe zu liegen. Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der geplanten Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist. Falls eine Versickerung möglich ist, sollte das Regenwasser einer flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden und nicht wie geplant in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Technische Regel für den Bau, die Dimensionierung und den Unterhalt von Versickerungsanlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138.

Altlasten:

Die vorliegende Außenbereichssatzung für das Gebiet "Gבלatsried-Mair" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Bodenschutz:

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 Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Anfallender Baugrubenaushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Die Flächen mit den Fl. Nr. 2350 und 2351 befinden sich derzeit teils in Umlegung. Die Nordostgrenze wird dabei begradigt, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstücks bei der vorgeschriebenen Gebäudestellung zu ermöglichen.

Kaufbeuren,

Bidingen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Franz Martin, Erster Bürgermeister