EINBEZIEHUNGSSATZUNG
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
der Gemeinde Pforzen
für den Bereich „Kemptener Straße“

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 §§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Pforzen folgende genehmigungsfreie Einbeziehungssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Kemptener Straße“ umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1886 der Gemarkung Pforzen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 29.01.2008 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 29.01.2008 beigefügt.

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
Bauliche Maßnahmen sind erst nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen am rechtsufrigen Bereich der Wertach zulässig.

§ 4
Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Zur Bundesstraße B 16 ist die anbaufreie Zone von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche oder nach Bayerischer Bauordnung errichtet werden.

Soweit im Plangebiet neue Nutzungen als Wohngebäude erfolgen sind aufgrund der erheblichen Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchG für ein Mischgebiet zur Bundesstraße B 16 aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind hierbei in Form eines Lärmschutzwalles, einer Lärmschutzwand oder sonstiger abschirmender (vorgelagerter) Gebäude möglich wobei die Höhe mind. 3,0 m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße liegen muss. Im Ober- bzw. Dachgeschoss von Wohngebäuden sollten die Ruheräume abgewandt von der Bundesstraße B 16 orientiert werden. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, so müssen die Räume über ein zusätzliches Fenster in der abgewandten Seite verfügen. Die Fenster oder Fenstertüren von Ruheräumen mit Sichtverbindung zur Bundesstraße B 16 sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" auszuführen. Für diese Ruheräume sind außerdem fensterunabhängige schallgedämmte Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer. Detaillierte Regelungen sind im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung durch Auflagen zu treffen.
Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

§ 5
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Satteldächer mit 30 – 35 ° Dachneigung und mit kleinteiligen, naturroten Dachziegelmaterial zulässig. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude für eine Erwerbsgärtnerei.
Es sind max. 2. Vollgeschosse zulässig wobei der Kniestock über dem 2. Vollgeschoss max. 0,30 m betragen darf.
Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche können max. 2,00 m hoch ausgeführt werden.
Die OK fertiger Erdgeschossfußboden ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.
Keller sind als grundwasserdichte Wanne mit hochgezogenen und dichten Lichtschächten auszubilden.
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf den geneigten Dachflächen in symmetrischer Anordnung ohne Aufständerungen zulässig.
Für die Bemessung von Abstandsflächen gilt Artikel 6 der BayBO.
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nicht innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße B 16 angebracht werden.

§ 6
Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung „Kemptener Straße" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Eine Neubebauung des Plangebietes ist jedoch erst dann zulässig, wenn die Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Wertach im Planbereich tatsächlich hergestellt sind.

Pforzen, 29. Jan. 2009
GEMEINDE PFORZEN

Haug, Erster Bürgermeister

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Überschwemmungsgefährdung
   Für die Wertach werden gemäß wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren im Jahr 2008 Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Damit ist im Planbereich keine Überschwemmungsgefährdung für Gebäude bei einem Hochwasserereignis (HQ_{100}) gegeben. Bei einem Dammbruch oder einem darüber hinausgehenden Hochwasserereignis kann jedoch jederzeit eine Überschwemmungsgefahr eintreten. Für derartige Hochwassergefahren sind im Planbereich eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, grundwasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung zu treffen. Hierbei sind auch die Bestimmungen der VAwS zu beachten und zu berücksichtigen.

2. Windwurfgefahr Auwald
   Im gesamten Planbereich ist wegen des angrenzenden Auwaldes mit einem Windwurf- und Schneebruchfall von Bäumen zu rechnen. Die Baugrenzen für mögliche neue Gebäude werden deshalb mit einem Abstand von 30 m zur südseitigen Böschungskante des Hochwasserschutzdammes festgesetzt. Die Gefährdungsproblematik ist für den unbebauten Bereich zu beachten und zu berücksichtigen. Zur Abwehr von Personen- und Gebäudeschäden sind deshalb ausreichende statische und Sicherheitsmaßnahmen an den Gebäuden bei Sanierungsmaßnahmen zu treffen.

3. Grundwasser
   Im Plangebiet ist mit einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel zu rechnen der vor allem im Hochwasserfall noch weiter ansteigen kann. Es wird deshalb im Baufall empfohlen Kellerräume als wasserdichte Wanne auszubilden.

Verfahrensablauf

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pforzen hat in der öffentlichen Sitzung am 05.10.2004 beschlossen eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Kemptener Straße" aufzustellen.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

In der Gemeinderatssitzung am 04.12.2007 wurde die Einbeziehungssatzung bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung jeweils in der Fassung vom 04.12.2007 gebilligt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Kemptener Straße" lag mit Begründung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB vom 14.12.2007 bis 14.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2007 und Termin zum 14.01.2008 statt.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pforzen hat mit Beschluss vom 29.01.2008 die Einbeziehungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. d. F. vom 29.01.2008 als Satzung beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 5. 03. 08 ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung „Kemptener Straße" ist damit gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.