Gemeinde Pforzen

Landkreis Ostallgäu

Satzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,
„Östlich Kaufbeurer Straße“

in der Fassung vom 04.10.2016

Inhaltsverzeichnis:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.de
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

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Pforzen folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 04.10.2016. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 04.10.2016 beigefügt.

§ 2 Umgriff / Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung ist eine Teilfläche (TF) der Fl. Nr. 89/1, eine TF der Fl. Nr. 87 sowie die Fl. Nr. 89/3 der Gemarkung Pforzen mit einer Größe von ca. 0,27 ha. Darin sind 159 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Grundstücke befinden sich im Ortsinnern von Pforzen, im südlichen Teil des Ortes, östlich der Kaufbeurer Straße und südlich der Germaringer Straße. Sie grenzen östlich an die Anwesen mit den Adressen Kaufbeurer Straße 7, 9 und 11 an. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem untenstehenden Lageplan.

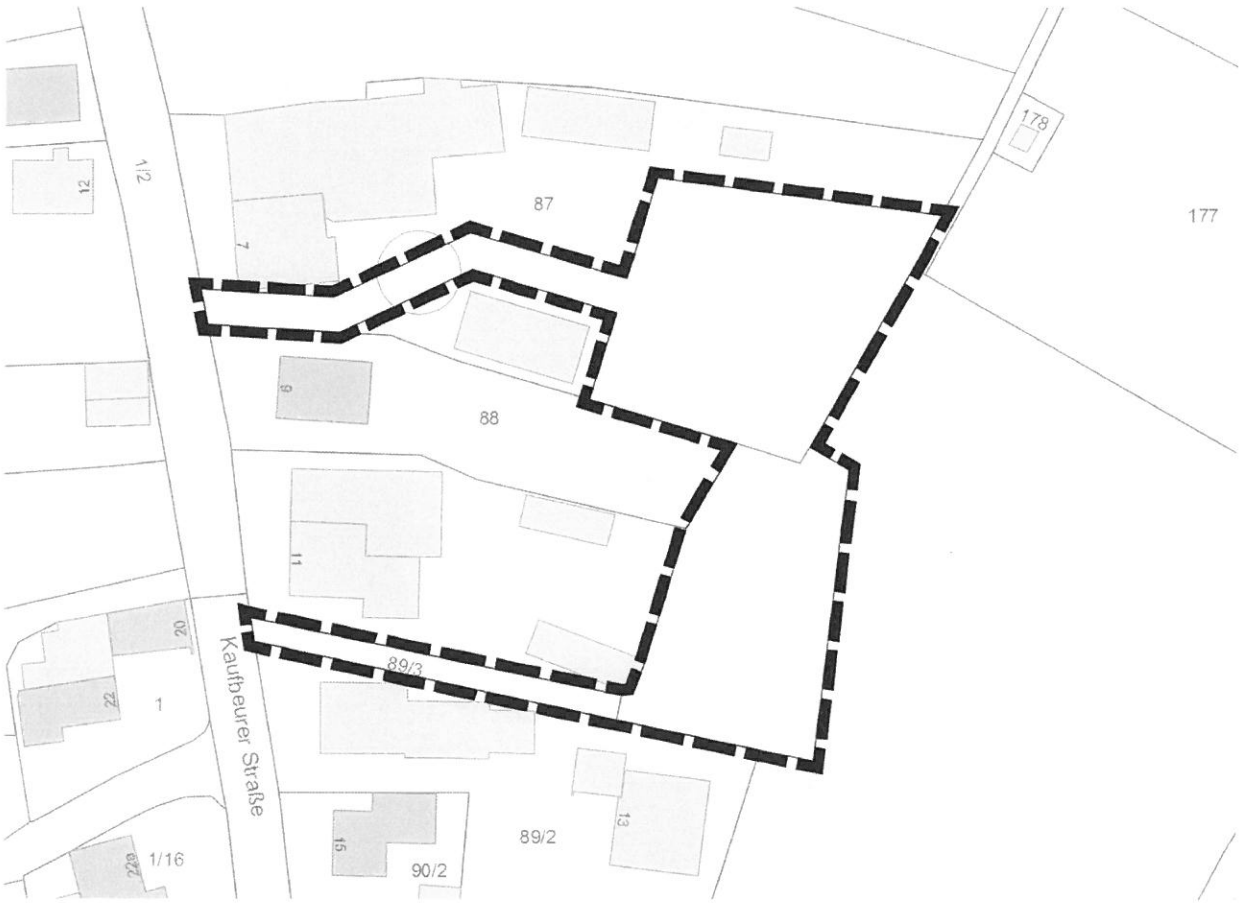

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 04.10.2016. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.
2. Das geplante Vorhaben ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze begrenzt. Für Nebengebäude ist eine Fläche nach Nr. 15.3 PlanzV festgelegt.

4. Für die Gebäude sind hinsichtlich der Wandhöhen und Dachneigungen zwei Alternativen möglich:

Variante	Maximale WH	Dachneigung	Anzahl der Vollgeschosse
1	6,40 m	18° - 24°	II
2	5,60 m	24° - 38°	II

5. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:

   Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der zwei Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro Baugrundstück zwei Bäume der Wuchsklasse II oder drei Obstbäume zu pflanzen.

2. Besonders markante Bäume außerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

   Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstmehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten ist.
   (Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz)

   Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:
   Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
   bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

   Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

   Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

   Pflanzgüte für Bäume:
   Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.
   Pflanzgüte für Obstbäume:
   Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder
   Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,
   Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

   Obstbäume
   Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 12-14
   standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Taubenapfel
	Glockenapfel
Birnen	Gute Graue
	Oberösterreichische Weinbirne
	Alexander Lucas
Kirsche	Hedelfinger
Zwetschge	Hauszwetschge
	Wangenheimer Frühzwetschge

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

4. Die Ausgleichsfläche von 159 m² ist als Streuobstwiese mit mindestens 2 Obstbäumen einzurichten. Die Pflanzauswahl hat aus obigen Listen zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchlich zu sichern.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind für die Fl. Nr. 89/3 und eine TF der Fl. Nr. 87, Gemarkung Pforzen, Geh- und Fahrtrechte festgesetzt.

§ 6 Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu beachten.
Hinweis: es ist mit relativ hohen Grundwasser-Ständen zu rechnen (ca. 3 m unterhalb Geländeoberkante)

§ 7 Hinweise

1. Denkmalschutz:
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 von 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Landwirtschaftliche Immissionen:
Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den 06.10.2016

Hofer, Erster Bürgermeister