



# **GEMEINDE ROßHAUPTEN**

## **Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich an der Forggenseestraße Fl.Nr. 304/10**

**Roßhaupten, den**  
Endfassung

**12.03.2025**

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturhoerner.de](mailto:info@architekturhoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan**  
**Büro für Umweltberatung &**  
**angewandte Landschaftsplanung GbR**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## **A) Satzung**

### **über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich in der Forggenseestraße der Gemeinde Roßhaupten**

Die Gemeinde Roßhaupten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2025 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs Forggenseestraße, durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Einbeziehungssatzung).

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Forggenseestraße“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (siehe Seite 6 dieser Satzung).

#### **§ 2 In-Kraft-Treten**

Die Einbeziehungssatzung „Forggenseestraße“ der Gemeinde Roßhaupten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die vom Geltungsbereich erfassten Flächen des Flurstücks 304/10 Gemarkung Roßhaupten, werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich der Forggenseestraße gemäß § 34 Abs. 4 einbezogen.
2. Innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB, jedoch unter Einhaltung der folgenden Punkte:
  - 2.1 Auf dem Grundstück ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht über- oder unterbauter Fläche ein heimischer Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 Prozent der nicht über- oder unterbauten Fläche mit heimischen Gehölzen (Bäume und Sträuchern) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. dazu Pflanzliste unter Hinweise).

- 2.2 Fremdländische Gehölze (z. B. Thujaarten) sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
- 2.3 Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
- 2.4 Zur Kompensation der mit der Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf Flurnummer 1.958, Gemarkung Roßhaupten (sogenanntes Wasenmoos) Renaturierungsmaßnahmen im Flächenumfang von 204 m<sup>2</sup> durchzuführen.
3. Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, Asphaltflächen sind ausgeschlossen.
4. Einfriedungen sind als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind sockellos auszuführen.
5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen
- 5.1 Überflutung infolge von Starkregen

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

#### 5.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

## C) HINWEISE

1. Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können unter anderem gelten (= beispielhafte Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher):

### Bäume 1. Wuchsordnung (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial)

Berg-Ahorn

*Acer pseudoplatanus*

Rot-Buche

*Fagus sylvatica*

Stiel-Eiche

*Quercus robur*

Winterlinde

*Tilia cordata*

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch, StU 12-14

### Bäume 2. Wuchsordnung (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12	

### Sträucher (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial)

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus in Arten
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 cm	

### Sowie regionaltypische, autochthone Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

2. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).
3. Um das Baugebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht auf-schiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.
4. Wasserwirtschaftliche Hinweise:
  - 4.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbeziehungssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 4.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

## 4.3 Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

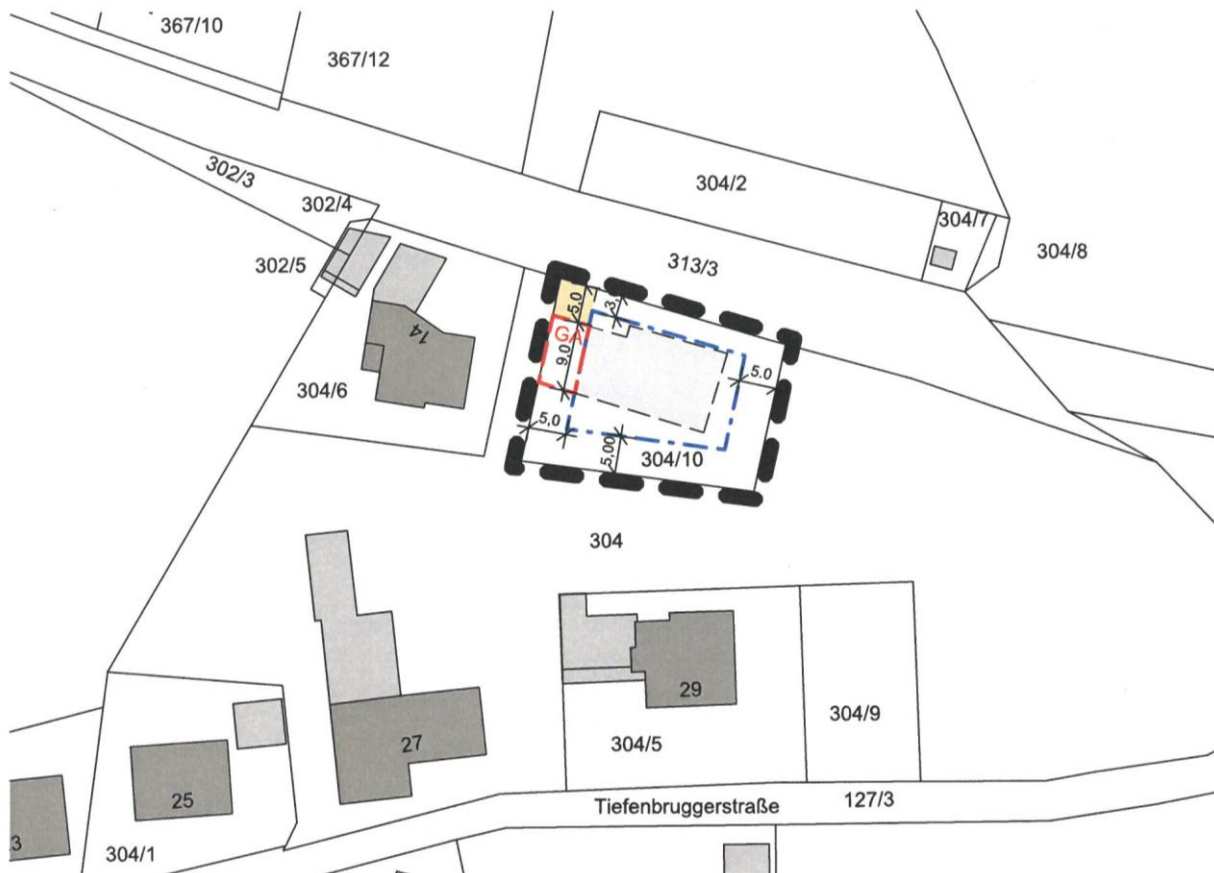
## 4.3 Niederschlagswasser

Durch die Gemeinde wurde ein Versickerungsgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.




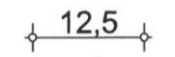

## 5. Artenschutz

Vorhandene Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.



## D) Zeichnerischer Teil



### Festsetzung durch Planzeichen:

-  Geltungsbereich des Einbeziehungsbereich
-  Baugrenze
-  Grundstückszufahrt
-  verbindliche Maße in Metern
-  Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenzen

### Hinweise:

- 13/2 bestehende Fl.Nr.
-  bestehende Gebäude
-  geplantes Gebäude Standort vorgeschlagen

# VERFAHRENSVERMERKE



## Gemeinde Roßhaupten Einbeziehungssatzung „Forggenseestraße“

1. Der Gemeinderat Roßhaupten hat in der Sitzung vom xx.xx.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Forggenseestraße beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.xx.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.xx.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 beteiligt.

5. Die Gemeinde Roßhaupten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2024 die Einbeziehungssatzung „Foprggenseestraße“ in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.

Roßhaupten, den .....

Thomas Pihusch  
Erster Bürgermeister

Siegel

### 6. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Forggenseestraße“ in der Fassung vom xx.xx.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2024 zu Grunde lag.

Roßhaupten, den .....

Thomas Pihusch  
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Forggenseestraße“ wurde am xx.xx.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Roßhaupten, den .....

Thomas Pihusch  
Erster Bürgermeister

Siegel