

**Teilplan 1**  
M= 1:1000

**EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHE (Teilplan 2)**

M= 1:2000  
Flurnummer 4283, Gemarkung Mittelberg  
Größe Ausgleichsfläche: 170m<sup>2</sup>



**LEGENDE EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHE**

-  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“, Größe: 170m<sup>2</sup>
-  bestehendes Biotop

Mindestpflanzqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

**Mittelkronige Bäume:**  
Hochstämmige oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;  
Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Wohnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung umzusetzen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe umzusetzen.

**Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:**  
Für die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 1.015 Wertpunkten erforderlich. Nachdem dieser Ausgleichsbedarf nicht im Satzungsgebiet kompensiert werden kann, müssen zum Ausgleich externe Flächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg naturschutzfachlich aufgewertet und der Einbeziehungssatzung verbindlich planungsrechtlich zugeordnet werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf der in Teilplan 2 dargestellten, mindestens 170 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4283, Gemarkung Mittelberg, östlich der Eingriffsfläche umzusetzen. Auf dieser Fläche ist eine „gemischte“ Baumpflanzung aus einer Winterlinde „Tilia cordata“ (Qualität: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) und einem standortgerechten, heimischen Apfel-Hochstamm „Malus domestica“ (Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm) vorzunehmen (Pflanzabstand ca. 8-10 m). Die verbleibenden hölzernen Flächen sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt erst ab dem 15.06. erfolgen darf. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.

Die gepflanzten Bäume sind in den ersten 5 Jahren nach Durchführung der Anpflanzungen mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen (Einzelbaumschutz). Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen. Die Abgrenzung der gesamten externen Ausgleichsfläche ist mit geeigneten Holzpflocken dauerhaft auszupflocken. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern (bei Bedarf auch zu wässern), zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die Apfel-Hochstämme sind in den ersten zehn Jahren einmal jährlich einem fachgerechten Erziehungs- und Pflegeschnitt zu unterziehen.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4283, Gemarkung Mittelberg (siehe Teilplan 2), hat spätestens eine Pflanzperiode nach Baubeginn eines Gebäudes im Bereich der Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ zu erfolgen.

**6. Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

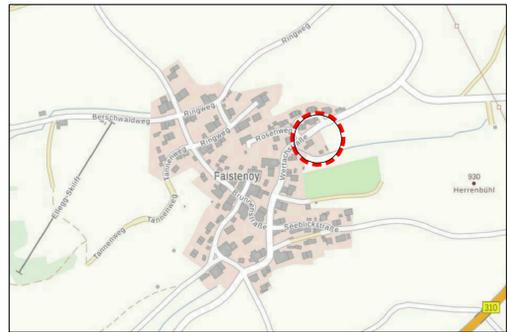
**VERFAHRENSVERMERKE**

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung vom 06.09.2021 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 3721 in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy beschlossen (Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ in in der Fassung vom 12.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2022 bis zum 04.11.2022 beteiligt.
- c. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ in der Fassung vom 12.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 04.11.2022 öffentlich ausgeteilt.
- d. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . die Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ gemäß §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

- Oy-Mittelberg, den . . . . .
- .....  
Theo Haslach  
Erster Bürgermeister
- e. Ausgefertigt:
- Oy-Mittelberg, den . . . . .
- .....  
Theo Haslach  
Erster Bürgermeister
- f. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ wurde am . . . . . gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“ ist damit in Kraft getreten.
- Oy-Mittelberg, den . . . . .
- .....  
Theo Haslach  
Erster Bürgermeister

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

ohne Maßstab



Die Begründung (Teil B) liegt bei.



**Satzung der Gemeinde Oy-Mittelberg über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy (Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“)**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“:

**I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den im Lageplan dargestellten nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes Flurnummer 3721, Gemarkung Mittelberg, der in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“.

**II. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

**III. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen**

Für Hauptgebäude einschließlich Garagen (die Fläche von Dachüberständen ist hiervon ausgenommen) ist innerhalb des Satzungsgebietes eine Grundfläche (GR) von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.

- FH 920,0m maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normal Null (NN)
- WH 918,0m maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern über Normal Null (NN)

**2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

**3. Dachform**

- SD nur Satteldach zulässig
- DN 25°-30° zulässige Dachneigung in Grad (Mindest- und Höchstneigung)

**4. Verkehrsflächen**

..... Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

**5. Sonstige Festsetzungen**

- ..... Bemäßung
- ..... Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- ..... Hauptfirsrichtung
- ..... Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“

**IV. Hinweise durch Planzeichen**

- ..... Flurstücksgrenze
- 3721 Flurstücksnummer
- ..... bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

**V. Festsetzungen durch Text**

**1. Bebauung**

Auf den einbezogenen Flächen sind nach § 34 BauGB solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**Bauweise**  
Im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung ist ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

**Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**3. Anzahl der Wohnungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

**4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) erfüllt sind.

**5. Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

**Durchgrünung**  
Auf den privaten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II, Wuchsklasse bzw. Obstbaum sowie zwei standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

**Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II**

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Ainus incana
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Tilia platyphyllos
- Ulmus glabra
- Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

**VI. Textliche Hinweise**

**1. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Beweber der Grundstücke im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinträge) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Satzungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art (z. B. während der Erntezeit, Kuhglocken etc.) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

**2. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

**3. Bodenschutz, Altlasten**

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vermässung und Gefügegenänderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Landabtragungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Oberallgäu einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

**4. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Oberflächenwasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich. Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Planung von einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall

Überflutungen der Straßen bei Starkregeneignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Garagen- / Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Garage / Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**5. Gewässerrandstreifen entlang Faistenoyer Bach**

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen ist ein ausreichender Gewässerrandstreifen zu gewährleisten. Hierzu sollte ein mindestens 5 Meter breiter beidseitiger Uferstreifen (ab Oberkannte Gewässerböschungen) als Grünfläche vorgesehen, erhalten und geeignet unterhalten werden.

**6. Nachweis erforderlicher Stellplätze**

Es gilt die „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatz)“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.

**7. Abwehrender Brandschutz**

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblattes W 405, Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

**8. Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter**

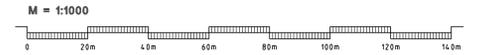
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch die Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**Gemeinde**  
**Oy-Mittelberg**  
Landkreis Oberallgäu



**Einbeziehungssatzung**  
**"Faistenoy - Wertachstraße"**



KISSING, den 01.07.2022  
Fassung vom 12.09.2022  
Fassung vom 14.11.2022  
(Satzungsbeschluss)

Planzeichnung mit  
Satzungstext (Teil A)

Ausgefertigt:  
Oy-Mittelberg, den . . . . .  
.....  
Theo Haslach  
Erster Bürgermeister



# Gemeinde Oy-Mittelberg

Landkreis Oberallgäu



## Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße"

M = 1:1000



KISSING, den 01.07.2022  
Fassung vom 12.09.2022  
Fassung vom 14.11.2022  
(Satzungsbeschluss)

Planzeichnung mit  
Satzungstext (Teil A)



**ARNOLD**  
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN

Bahnhofstraße 141 - 86438 Kissing  
T +49(0)8233/7915-0 - F +49(0)8233/7915-16  
E info@arnold-consult.de

Ausgefertigt:  
Oy-Mittelberg, den 03.06.2024

*Lucas H. Reisacher*  
Theo Haslach Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister Erster Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung vom 06.09.2021 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 3721 in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy beschlossen (Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße"). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße" in der Fassung vom 12.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2022 bis zum 04.11.2022 beteiligt.
- c. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße" in der Fassung vom 12.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 04.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- d. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.11.2022 die Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße" gemäß §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2022 als Satzung beschlossen.

Oy-Mittelberg, den 03.06.2024



Theo Haslach

~~Erster Bürgermeister~~

Lucas Reisacher

Erster Bürgermeister



- e. Ausgefertigt:

Oy-Mittelberg, den 03.06.2024



Theo Haslach

~~Erster Bürgermeister~~

Lucas Reisacher

Erster Bürgermeister



- f. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße" wurde am 03.06.2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung "Faistenoy - Wertachstraße" ist damit in Kraft getreten.

Oy-Mittelberg, den 10.06.2024



Theo Haslach

~~Erster Bürgermeister~~

Lucas Reisacher

Erster Bürgermeister

