

SATZUNG

der Gemeinde Kraftisried
für den Bebauungsplan Nr. 6 „Baumäcker“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 03.09.2009

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) in Verbindung mit §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723), Art 81 Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), erlässt die Gemeinde Kraftisried gemäß § 13 BauGB folgende Satzung:

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Baumäcker“ umfasst die Flurnummern 13/3 (T), 248 (T), 249 (T), 249/2 (T), 249/3 (T), 249/4 (T), 250 (T), 250/1, 250/2, 251 (T), 255/2 (T), 256/4 (T), 258/6 und 1111/6 (T) der Gemarkung Kraftisried (T = Teilfläche), sowie die Flurnummer 384 (T) der Gemarkung Unterthingau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Baumäcker“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 03.09.2009. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 03.09.2009 beigelegt.

§ 3**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Baumäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Gemeinde Kraftisried, den

.....
Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 6 „Baumäcker“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 385)

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2)

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Bereich A auf max. 5 Wohneinheiten, im Bereich B auf maximal 2 Wohneinheiten und in Bereich C auf maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 In Bereich B sind nur Einzelhäuser, in Bereich A und C sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.
- 4.3 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.4 Nebengebäude bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum sind ausserhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschliessungstrasse, Flurwege und Erschliessungswege in befestigter oder wassergebundener Ausführung.
- 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen

7. Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in einen Sickerschacht mit Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, muss pro 100 m² befestigter Grundstücksfläche eine Regenrückhaltevorrückung (Zisterne) von 1,5 m³ errichtet und ordnungsgemäß betrieben werden. Diese Vorrichtung muss so gestaltet sein, dass sie bei einsetzendem Niederschlag höchstes zur Hälfte gefüllt ist und gedrosselt in die RW-Kanalisation entleert wird.
- 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäss zu installieren.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.
- 8.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1 Bäume

Bei der Bepflanzung muß aus nachfolgender Pflanzliste ausgewählt werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

8.2.2 Sträucher

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe zu verwenden.

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

8.2.3 Obstbäume

Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Es wird die Verwendung folgender Sorten empfohlen:

Apfel:	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Birne:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschge:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

- 8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollt dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt auf dem Flurstück 384, Gemarkung Unterthingau, in Form von Gehölzpflanzungen und Grünlandextensivierung auf einer Fläche von 5.041 m². (Siehe Planskizze)

10. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Für die beiden Bestandsgebäude an der ST 2012 (siehe Kennzeichnung mit Stern 1) müssen bei Neubau oder wesentlicher Änderung zumindest folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes ergriffen werden: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen an der von der Straße abgewandten Nord- oder Ostseite des Gebäudes angeordnet werden.

Ist im Einzelfall eine dahingehende Planung nicht möglich, müssen die Ruheräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09029.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 08.05.2009, Anlage 5, entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

- 10.2 Für das zur Staatsstraße 2012 nächstliegende neu geplante Wohnhaus im Plangebiet (siehe Kennzeichnung mit Stern 2) gelten folgende Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen an der von der Straße abgewandten Nord- oder Ostseite des Gebäudes angeordnet werden.

Ist im Einzelfall eine dahingehende Planung nicht möglich, müssen die Ruheräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 09029.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 08.05.2009, Anlage 5, entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig.

Bereich	Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
Bereich A	II (zwingend)	28 ° bis 32 °	max. 0,50 m
Bereich B	II	28 ° bis 32 °	max. 1,25 m
	II (D als Vollgeschoss)	18 ° bis 22 °	mind. 2,20 m max. 2,40 m
Bereich C	II (zwingend)	18 °	mind. 2,20 m max. 2,40 m

Als Maß für die Kniestöcke gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fusspfette, gemessen in der Verlängerung der Aussenwand.

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind harmonisch und symmetrisch ohne Aufständigung anzuordnen.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss wird in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Bei begründeten Abweichungen kann die Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt werden.
- 1.5 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.)

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max 0,90 m Höhe ohne Sockel zulässig.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder Metallzäunen (kein Maschendraht) zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.
- 3.2 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, dies ist in entsprechenden Schnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Böschungen und Mauern dürfen max. 0,75 m hoch errichtet werden. Sollen mehrere Mauern (max. 2 Geländestufen) errichtet werden, so ist ein Mindestabstand von 3,0 m vorzusehen. Die Zwischenbereiche (Bermen) dürfen ein max. Quergefälle von 10 % aufweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO.
- 3.3 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,5 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 10 % hergestellt werden.
- 3.4 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Grundstück in der Grundfläche max. bis zu 6 m² zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. Antennen

Für jede Wohneinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig. Im Bereich A ist pro Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig. Die Antennenanlage ist möglichst farblich auf die sie umgebende Bauteile abzustimmen.

5. Abstandsflächen

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.

D Hinweise

1. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Die zukünftige Entwicklung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes darf nicht behindert werden.

4. Bodendenkmalpflege

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

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	05.02.2009
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach §2 Abs.1	06.02.2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung – „Scoping“ § 4 Abs. 1	17.02.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	18.02.2009
Vorstellung des Vorentwurfes	25.03.2009
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	20.05.2009
Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2	03.07.2009
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs.2	10.07.2009 bis 11.08.2009
Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2	10.07.2009 bis 11.08.2009
Behördenbeteiligung § 4 Abs.2	10.07.2009 bis 11.08.2009
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs.7	03.09.2009
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden §3 Abs.2	12.10.2009
Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss	03.09.2009
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung BPI § 10 Abs.3	13.10.2009
aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee	03.09.2009

GEMEINDE KRAFTISRIED, LANDKREIS OSTALLGÄU

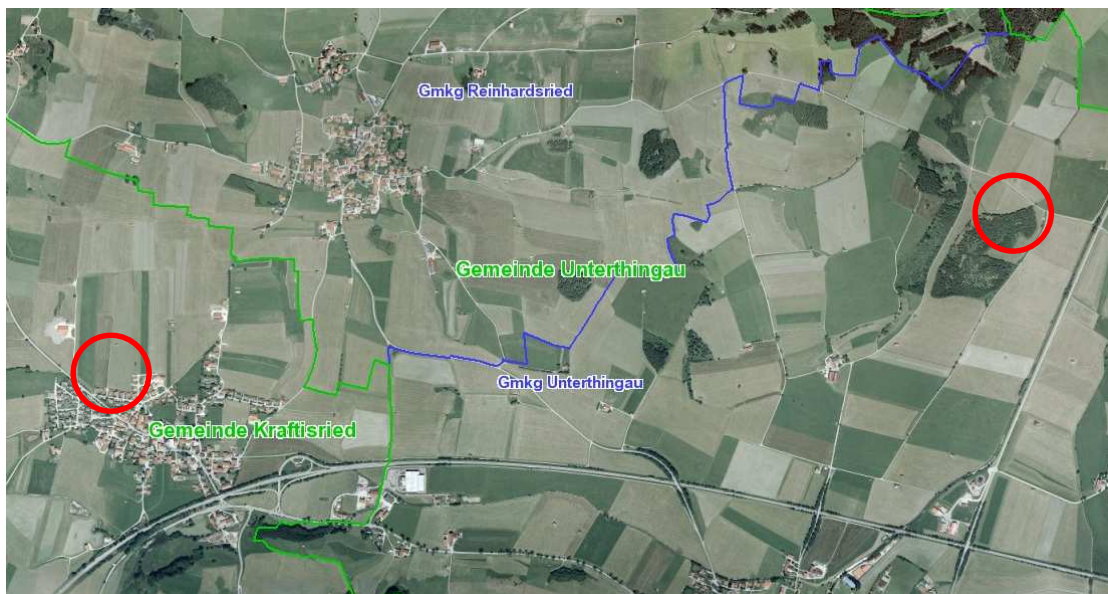
BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 6 „Baumäcker“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 03.09.2009

1.0 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich umfasst zum einen die Flurnummern des künftigen Baugebietes, zum anderen aber den vom neuen Baugebiet involvierten Bestand, in dem auch Erschließungsfunktionen verankert sind. Hierzu zählt auch der Bereich der Hochspannungsleitung (Masten), die in diesem Zusammenhang ins Erdreich verlegt werden soll. Zusätzlich wird die Flurnummer der Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Unterthingau mit herangezogen, um die eindeutige Verknüpfung auf einer Planzeichnung zu signalisieren.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan und Ausgleichsfläche

Bei der südlichen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes wurde Rücksicht auf die bestehenden Bebauungspläne genommen.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Kraftisried hat derzeit keinerlei Bauland anzubieten. Das letzte Baugebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ wurde 2002 genehmigt und anschließend umgesetzt. Das Gebiet dient der Deckung des organischen Bedarfs. Insgesamt sollen 13 Bauparzellen mit Größen von ca. 600-700 qm angeboten werden.

Besonderes Augenmerk muss auf die Siedlungsstruktur gelegt werden, da sich das Gebiet noch in näherem Zusammenhang mit der alten Ortslage befindet.

Aufgabe war es, ein kleines Wohngebiet zu schaffen, das auch Angebote für junge Familien enthält, die sich zu Beginn nur eine Wohnung leisten können.

Da im Schorerweg keinerlei öffentliche Grünfläche vorhanden ist, sollte auch in der Nähe zum geplanten Mehrfamilienhaus eine kleine Spielmöglichkeit innerhalb des Gebietes freigehalten werden, um einen kleinen Treffpunkt zu schaffen.

Da sich die bestehende Freileitung negativ auf die Bauplatznachfrage auswirken könnte, sollte überlegt werden, ob die Freileitung nicht in einem Teilbereich ins Erdreich verlegt werden kann.

Solarenergienutzung sollte aus Sicht des Gemeinderates in der Regel ermöglicht werden.

Als Beitrag zur Regenrückhaltung sollte der Einbau von Rückhaltezysternen verpflichtend festgeschrieben werden, sofern eine Versickerung nicht möglich ist.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Unter A VI 2.2 wird für die Gemeinde Kraftisried die regionalplanerische Funktion Landwirtschaft festgeschrieben.

Kraftisried liegt direkt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Marktoberdorf und Kempten.

Die Gemarkung liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das nächste Kleinzentrum ist das benachbarte Unterthingau.

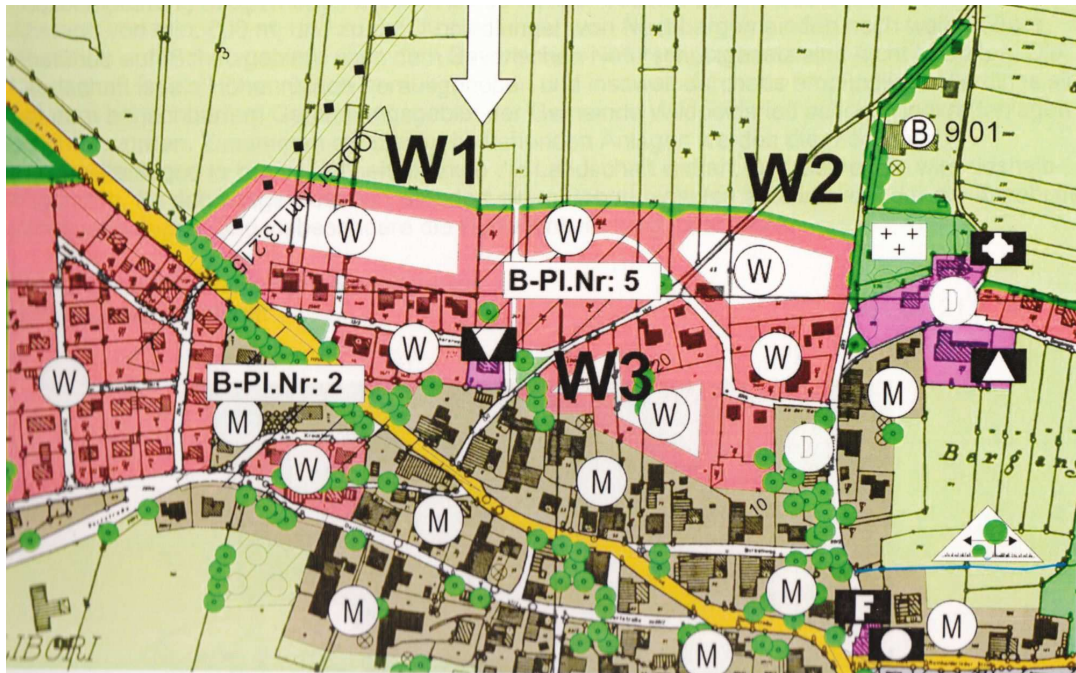
Unter B VI 1.5 Abs. 1 (G) wird vermerkt, dass Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden sind. Dies wird durch eine entsprechende Eingrünung und durch Höhenfestsetzungen erreicht.

Aus B V 2.3 (Z) ist zu entnehmen, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freihalten ist. Diese Vorgabe wirkt sich für Kraftisried nicht aus, da eine entsprechende Nachfrage nicht vorhanden ist.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kraftisried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes deckt sich zwar nicht parzellenscharf mit der Aussage des Flächennutzungsplanes. Dennoch ist der Bebauungsplan eindeutig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die im Bebauungsplan getroffenen Gebietseinstufungen mit denen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen. Dem Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird hiermit entsprochen.



1.3.3 Bebauungsplan

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes befindet sich in Privatbesitz. Mit den Eigentümern bestehen bereits Vorverträge, die eine Abtretung der benötigten Flächen in Aussicht stellen.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und somit nicht der Genehmigung unterliegt.

1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand

1.4.1 Städtebaulicher Kontext: Siedlungsstruktur und Bebauung

Im Luftbild ist sehr gut die strenge Siedlungsstruktur von Kraftisried zu erkennen.

Sämtliche Höfe weisen einen Ostgiebel auf. Um die Jahrhundertwende erfolgte dann in der Regel ein Anbau eines quergestellten Wiederkehrs im Westen.

Die Gebäude orientieren sich nicht an der Straße, sondern lediglich nach der Sonnenausrichtung.



Das Plangebiet schließt im Osten direkt an das zuletzt umgesetzte Baugebiet „Schorerweg“ an und im Süden an den schon etwas älteren Siedlungsstrang, der ebenfalls am Schorerweg liegt und aus den 80er Jahren stammt. Meist handelt es sich um eingeschossige Wohnbauten mit Kniestock und ausgebautem Dach. Die überkommene Siedlungsstruktur wurde größtenteils eingehalten.

Das Gelände fällt nach Süden ab und entwickelt sich zwischen den Meereshöhen 825,0 ü NN und 827,50 ü. NN. Der Höhenunterschied verdeutlicht, dass auch Aussagen über die Geländegestaltung erforderlich werden um Fehlentwicklungen (überhohe Stützmauern) zu vermeiden. Die Hanglage bringt auch mit sich, dass es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen kann, entsprechend muß bei der Planung des Gebietes und auch beim Einzelvorhaben reagiert werden. Ein Grünbestand ist nicht vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland.



1.4.2 Verkehr /Erschliessung

Für das Plangebiet bestehen drei Anknüpfungsmöglichkeiten.

Die kürzeste Anbindung zur Staatsstraße 2012 verspricht die Verlängerung des bestehenden Stiches von Süden, der allerdings nicht ganz ideal in die Staatsstraße einmündet.

Die weitere Anbindung ermöglicht der Baumäckerweg im Osten.

Der landwirtschaftliche Anwandweg im Norden wird zur Erschließung des Gebietes nicht benötigt.

1.4.3 Gebietscharakter

Bei den unmittelbar benachbarten Quartieren handelt es sich um allgemeine Wohngebiete, erst im Anschluß daran schließt das Dorfgebiet an.

2.0 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Gebietscharakter

Die Gebietscharaktere der angrenzenden Bereiche soll weiterentwickelt werden. Daher wird auch dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden ausgeschlossen, weil sie nicht verträglich, bzw. nicht sinnvoll sind.

2.1.2 Räumlich-strukturelles Konzept

Ziel ist es, die städtebauliche Struktur des Altortes fortzusetzen. Daher werden in die Gebäude in der Regel mit einem Ostgiebel versehen. Lediglich das Doppelhaus in Bereich C bricht hier aus der Regel aus und unterstreicht die Platzbildung um den Spielplatz. Das Gebäude in Bereich A wurde bewusst als Mehrfamilienhaus konzipiert, um an dieser platzartigen Aufweitung mehr Gebäudemasse zu erhalten. Dies ermöglicht auch eine nähere Situierung am Spielplatz, da in einem Mehrfamilienhaus dem Garten nicht der hohe Stellenwert zukommt. Vielmehr müssen die Kraftfahrzeuge ausreichend Platz finden. Die Garagenstandorte sind teilweise so vorgesehen, dass sich eine räumliche Zäsur im Straßenraum ergibt.



2.1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Planung setzt hier den Schwerpunkt auf eine möglichst wirtschaftliche und gleichzeitig aus dem Bestand entwickelte Trassierung.



Die Haupteerschliessung erfolgt direkt von der Staatsstraße aus, hierzu ist es allerdings nötig, um eine rechtwinklige, übersichtliche Einmündung zu erhalten, die bestehende spitzwinklige Einmündung abzuändern. In der Folge soll hierzu die Grundstücksecke von Flurnr. 250/2 abgeschrägt werden. Der Anlieger erklärte hierzu seine Bereitschaft und bekommt im Gegenzug auf der Nordseite entsprechend Grund im Tauschverfahren. Die Straßenbreite der Planstraße A wird mit 5,0 m festgesetzt. Die verbleibenden Seitenbereiche werden als Schotterrassen ausgebildet, um hinsichtlich der landwirtschaftlichen Fahrzeuge genügend Standfestigkeit bereitzuhalten. Im Bereich des Spielplatzes und in Verlängerung der Planstraße A dient ein 3,0 m breiter Seitenstreifen der Versickerung und der Schneeablage. Am Übergang der Straße in den Feldweg wird eine Wendemöglichkeit eingeplant.

Die bisherige spitzwinklige öffentliche Erschliessungseinmündung des Schorerweges wird aufgelöst und dient nur noch der privaten Erschließung zweier Anwesen. Ein Teilstück des Schorerweges wird zum Fußweg zurückgebaut und findet seine Fortführung in einem bestehenden alten Viehtrieb entlang der bestehenden Baumreihe, der künftig als öffentlicher Fußweg anseits der Staatsstraße fungiert.

Die Planstraße B erhält im Anschluß an den Baumäckerweg einen öffentlichen Straßenraum von 7,50 m Breite. Südlich der 5,0m breiten Erschliessungsstraße wird eine Versickerungsmulde angelegt, die auch der Schneeablage dient. Die Straße endet bewusst ohne Wendehammer, da hier langfristig eine Erweiterung des Gebietes möglich sein soll.



Bestand Baumäckerweg

2.2 Städtebau

In der Satzung wurden unter B planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu 1. Art der baulichen Nutzung

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für den gesamten Bereich sind Wohnbauflächen vorgesehen. Um den Eigenarten und Bedürfnissen von einzelnen Teilbereichen zu entsprechen, war es erforderlich je Bereich unterschiedliche Nutzungsschablonen vorzugeben, welche die jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen (GRZ) und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Wandhöhen wurden nicht festgesetzt, da noch keine Gebietsvermessung vorliegt. Die Zahl der Wohnungen wurde auf 2 reduziert, um die Versiegelung innerhalb der doch kleinen Grundstücke gering zu halten. Innerhalb des Bereichs A sollen bewusst fünf Wohneinheiten entstehen, um auch für junge Familien ein Angebot zu schaffen. Ebenso rundet ein mögliches Doppelhaus mit jeweils max. zwei Wohneinheiten die gegebenen Möglichkeiten ab.

zu 3. Bauweise

Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, verdichtete Bauweisen sind hier nicht vorgesehen. Daher werden im Großteil des Gebietes auch nur Einzelhäuser zugelassen.

zu 4. Garagen/Stellplätze/ Nebengebäude

Garagen und Nebenanlagen können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Begrenzung erfolgt bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten. Kleine Nebengebäude können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten.

2.3 Verkehr

zu 5. Verkehrsflächen

Innerhalb der Neubaufäche bestehen keinerlei Erschließungsvoraussetzungen mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Erschließungsweges. Eine komplette Neuerschließung ist daher erforderlich. Zur besseren Übersichtlichkeit werden Sichtdreiecke festgesetzt, die von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten sind.

2.4 Ver- und Entsorgung

zu 6 Versorgungsanlagen

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem in die Kläranlage der Gemeinde Unterthingau.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über das gemeindliche Wasserleitungsnetz. Dadurch ist eine ausreichende und einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an LEW, Augsburg, sichergestellt. Ansprechpartner ist LEW Netzservice, Buchloe.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

zu 7 Flächen für die Regenrückhaltung

Die Privatgrundstücke unterliegen einer Regenwasserbewirtschaftung. Für sämtliche Baugrundstücke werden verpflichtend Versickerungseinrichtungen vorgeschrieben. Sofern aufgrund des Untergrundes nicht versickert werden kann, werden Rückhaltezysternen angelegt. Der damit verbundene Rückhalteeffekt kann evtl. später bei der Abwasserberechnung geltend gemacht werden.

2.5 Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

zu 8 Öffentliche und private Grünflächen

Für die Bepflanzung werden bestimmte einheimische Gehölzarten vorgeschrieben, um eine ruhige Gesamtgestaltung zu erhalten, die sich in den Kontext einfügt.

zu 9 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Massnahmen resultieren aus dem Umweltbericht. Die hierzu nötigen Flächen wurden in den Geltungsbereich aufgenommen.

2.6 Immissionsschutz

zu 10 Die hierzu nötigen Grundlagen liefert die schalltechnische Untersuchung von Tecum, Kempten, Bericht Nr. 09029.1/B vom 08.05.2009.

2.7 Gestaltung

In der Satzung wurden unter C bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen zwei Bautypen innerhalb des Baugebietes (Bereich B) verwirklicht werden können, um hinsichtlich des Raumbedarfs flexibel zu sein.

Dies ist zum einen das sogenannte „Kniestockhaus“ mit steilerer Dachneigung und ausgebautem Dach, zum anderen kann aber auch ein zweigeschossiges Gebäude mit raumhaltigem Dach (daher hoher Kniestock) umgesetzt werden.

In Bereich A ist zusätzlich zum zweiten Geschoss ein Kniestock von 50 cm zugelassen, um eine bessere Ausnutzung zu erreichen.

In den Bereichen A und C wird die Zweigeschossigkeit aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung) festgeschrieben.

Die Hauptfirstungen werden festgesetzt, um die städtebauliche Struktur zu sichern.

Die Fertigfussbodenhöhe wird in der Planzeichnung festgesetzt, um Benachteiligungen von Nachbarn auszuschließen. Allerdings liegt die hierfür nötige Vermessung noch nicht vor. Daher werden die Höhen im nächsten Verfahrensschritt eingefügt. Zu diesem Zeitpunkt liegt dann auch eine erste Vorprojektierung der Straße vor.

zu 2. Einfriedungen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen werden Sockel unter Einfriedungen untersagt.

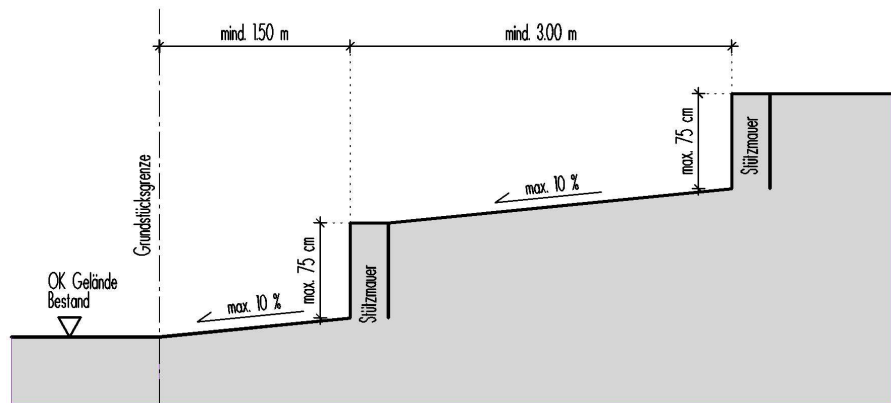
Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden, um den öffentlichen Straßenraum von davor parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten.

zu 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

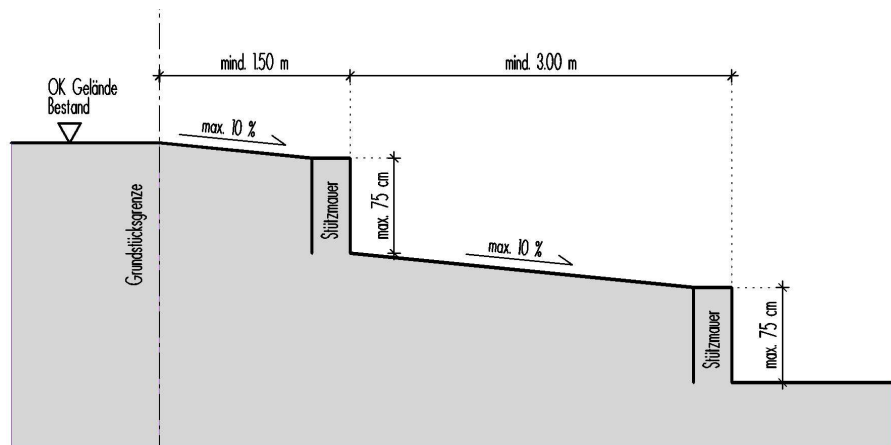
Aus Gründen der Regenrückhaltung sind Stellplätze sickerfähig zu gestalten.

Da das Gelände hängig ist und im benachbarten Baugebiet übermächtige Böschungsmauern an Grenzen errichtet wurden, sollen hier detailliertere Vorgaben zur Geländegestaltung getroffen werden.

Zur Verdeutlichung des Satzungstextes werden nachfolgend Schemaskizzen abgebildet:



Schemaskizze z.B. Schnitt Straße/Anlieger



Schemaskizze, z. B. Anlieger/Anlieger

zu 5: Die Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung bleiben in Kraft, da für eine Abweichung keine städtebaulichen Gründe vorliegen.

2.8 Flächenbilanz

Zur besseren Übersichtlichkeit und zum Vergleich mit anderen Gebieten wird nachfolgend eine Flächenbilanz dargestellt, die aufzeigt wie die unterschiedlich genutzten Flächen innerhalb des Planbereichs verteilt sind:

Nutzung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	0,9867 ha	40,23%
Öffentliche Grünfläche	0,0075 ha	0,31%
Straßenverkehrsfläche	0,2937 ha	11,98%
Fuß- und Feldweg	0,0407 ha	1,66%
Flächen für die Landwirtschaft	0,3870 ha	15,78%
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	0,0400 ha	1,63%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,6970 ha	28,42%
Gesamtfläche	2,4526 ha	100,00%