

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im westlichen Ortsteil von Kraftisried, südlich der Dorfstraße. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 285/4 und 285/5 sowie 285/6 (TF), Gemarkung Kraftisried. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,2 ha auf.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Kraftisried möchte dem Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses am südlichen Ortsrand nachkommen, weil dringend günstiger Wohnraum in Kraftisried geschaffen werden soll. Das äußere Erscheinungsbild soll der bereits vorhandenen Nachbarbebauung angeglichen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge eines vorangegangenen Bauleitplanungsverfahrens von der Gemeinde Kraftisried geändert und mit Bescheid vom 16.12.2015 (Az. IV.6100.0/2) genehmigt. Hierin ist das gegenständliche Gebiet als Mischbaufläche dargestellt worden.

Es werden keine UVP - pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet war bisher eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und beinhaltet eine Zufahrt. Es befinden sich im Plangebiet keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

4. Begründung der Festsetzungen

Zur Einbindung in das Ortsbild wurden in der Satzung einige Festsetzungen getroffen. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bebauung wird wegen der Hanglage in der Höhenentwicklung begrenzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss mit entsprechend hohem Kniestock auszubilden sein soll. Ein entstehendes Untergeschoss ist so anzufüllen, dass sich ein Sockel von maximal 1,25 m ergibt. Dies soll den Baukörperindruck reduzieren.

Zur klaren Ausrichtung der Siedlungsstruktur wird eine Hauptfirstrichtung festgelegt, Satteldächer vorgeschrieben und ein Baufenster zur Regelung der Bauflucht vorgegeben. Für Nebenanlagen und Garagen ist ein separates Baufenster mit geringeren Wandhöhen vorgesehen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen zum Baukörper werden bewusst unterlassen, um die Satzung einfach zu halten. Es wird empfohlen, dass die Westseite der Hauptgebäude mit einer Holzverschalung versehen wird.

Zur besseren Einbettung ins Ortsbild bzw. zur Ausbildung eines Ortsrandes werden Pflanzfestsetzungen ausgesprochen. Aufgrund der Höhenunterschiede erfolgen auch Vorschriften zur Einfriedung des Grundstückes.

Die Grünordnung regelt die Gebietsdurchgrünung und minimiert den Eingriff. Straßenbegleitend werden Baumstandorte festgesetzt, um den Straßenraum zu definieren. Nach Süden werden Bäume zur Eingrünung und Beschattung eingesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird als Extensivwiese, die mit Obstbäumen zu überstellen ist (Streubstwiese) im westlichen Teil als Ortsrandeingrünung angeordnet.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Abwasserkanal auf Fl. Nr. 257/6, die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bestehende Dorfstraße gesichert. Die Straßenverkehrsfläche dient als Zuwegung für die Dorfstraße Nr. 25. Es ist darauf zu achten, dass bei Grundverkäufen die Zufahrt zum Hinterlieger gewährleistet bleibt. Das Wenden von Müllfahrzeugen muss teils auf Privatgrundstücken erfolgen.

Der Strom- und Telefonanschluss ist durch eine bestehende Freileitung vorhanden.

Aus ortsgestalterischen Gründen soll im Zusammenhang mit der neuen Bebauung die Verlegung der Leitung als Erdkabel erfolgen.

Die Deutsche Telekom teilt zum Verfahren mit:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737.

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen*

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die LEW Verteilnetz GmbH teilt mit:

„Vorhandene 1kV-Ortsnetz- und Straßenbeleuchtungsfreileitungen

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 285/5 befindet sich ein Strommast unserer Gesellschaft. Über diesen verlaufen die Ortsnetzfleileitung zum Anschluss der Gebäude entlang der Dorfstraße und die Freileitung der Straßenbeleuchtung. Ortsnetz und Straßenbeleuchtungsnetz überspannen vom Mast auch das zweite Grundstück im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit der Flurnummer 285/4.

Die Freileitungen sind im beiliegenden Ortsnetzplan M=1:500 dargestellt. Um eine Bauausführung zu ermöglichen, müssen die Freileitungen vor Beginn der Bautätigkeit abgebaut werden. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt. Hierzu ist jedoch eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung unserer Betriebsstelle Obergünzburg

Günzacher Straße 11
87634 Obergünzburg
Tel. 08372/9214 -44

erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung der Neubauten ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu der vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.“

Aufgestellt, ... 2018

Gemeinde Kraftisried, 14. Dez. 2018


Thomas Haag, Stadtplaner



Michael Abel, Erster Bürgermeister
