

Gemeinde Kraftisried  
Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West"  
und 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 "Am Kreuzberg"

Entwurf  
Fassung 16.05.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 19
5	Hinweise und Zeichenerklärung 23
6	Satzung 33
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 35
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 50
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 83
10	Begründung – Sonstiges 86
11	Begründung – Bilddokumentation 88
12	Verfahrensvermerke 90

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2.1

WA

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2	GRZ ....	<p><b>Maximal zulässige Grundflächenzahl</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.3	<b>Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche</b>	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten</li> <li>– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO</li> <li>– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird</li> </ul> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>
2.4	Z ....	<p><b>Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse</b></p> <p>Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.5	GH ....m ü. NHN	<p><b>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.6	WH .... m ü. NHN	<p><b>Maximal zulässige Wandhöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.7	<b>Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)</b>	<p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme,</p>

Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25m unterschritten werden.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO)

2.8 o

### Offene Bauweise

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.1 BauNVO; Nr.3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



### Nur Einzelhäuser zulässig

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr.3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.10  Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.11  Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 Bereiche für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze  
In dem Baugebiet müssen die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie die unter den § 12 BauNVO fallenden baulichen Anlagen einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt:
- bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports (Garagen mit einer dauerhaft offenen Zufahrt bzw. überdachte Stellplätze) an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein senkrechter Mindestabstand von nur 2,50 m einzuhalten.
  - nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.14 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
In dem Baugebiet sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

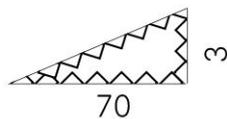
2.15 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaus-hälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



**Private Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

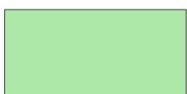
2.19



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

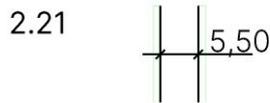
2.20



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen, Wirtschaftsweg (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

2.24 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

2.25 Behandlung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen sowie in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist oberflächlich zu versickern oder über eine Rückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen (auch Dachflächen) muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig.

Kann das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser nachweislich nicht ordnungsgemäß versickert werden, so ist das Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür muss auf dem jeweiligen Grundstück ein Puffervolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 0,5 l pro Sekunde je Grundstück begrenzt.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.26 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.27 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe

beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

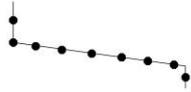
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von Maß der Nutzung

(§ 9 Abs.1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr.15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

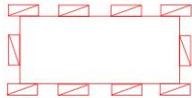
2.31



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kreuzberg-West" der Gemeinde Kraftisried

(§ 9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzberg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kreuzberg" (Fassung vom 09.07.1965, rechtsverbindlich seit 10.04.1967) werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzberg" vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs.7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

#### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der Umfang des Ausgleichsbedarfes von 17.689 Wertpunkte wird zum einen durch eine externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen westlich des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kraftisried (4.867 Wertpunkte) und zum anderen über die Zuordnung der Ökokontomaßnahme auf der Fl.-Nr. 537/9 (Gem. Kraftisried) des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried (12.822 Wertpunkte) abgedeckt.

#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde, daher ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde Kraftisried ausreichend.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

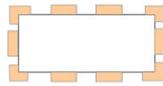
3.2 Verortung der externen Ausgleichsfläche  
Fl.-Nr. 259/3, Gem.  
Kraftisried (Teilfläche)

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 259/3 (Teilfläche) der Gemarkung Kraftisried, der 4.867 Wertpunkte des Eingriffes zugeordnet werden, wird im Folgenden dargestellt:



Planskizze





Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren



Mesophiles Gebüsche/Hecken

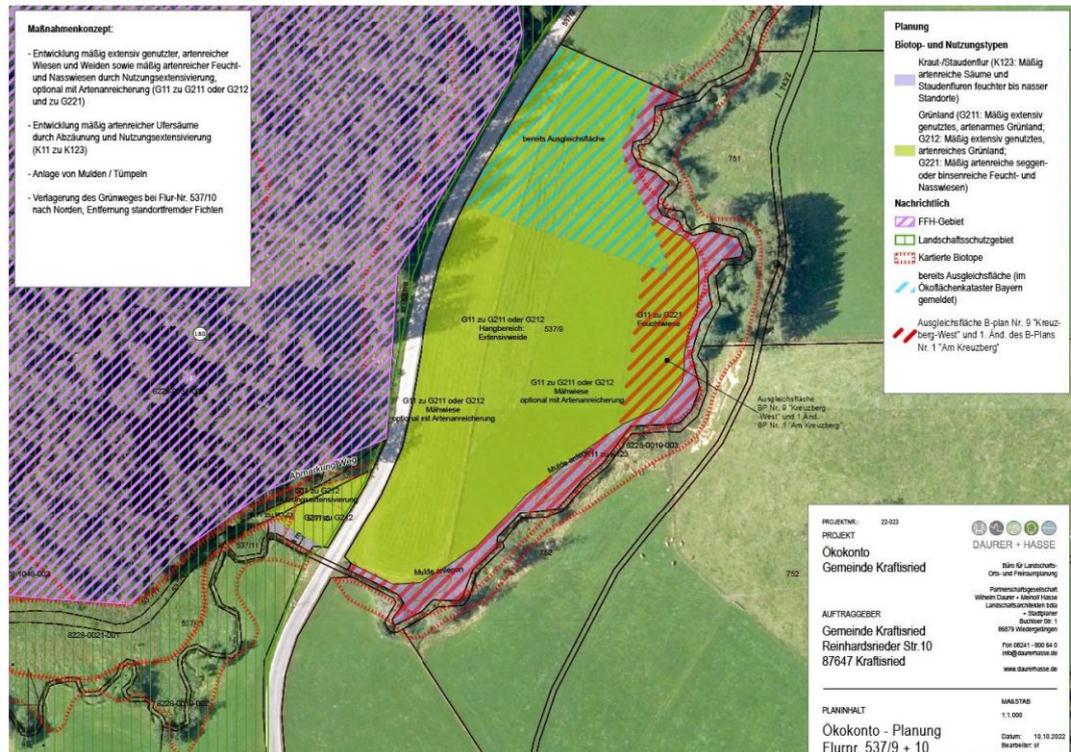
#### Maßnahmen:

- Entwicklung von Saumstrukturen, um die zu entwickelnden Feldhecken durch Ansaat von sonstigen Hochstaudenfluren; mindestens 1,50 m Breite, Verwendung von autochthonem Saatgut; Mahd alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise im Herbst
- Durch Pflanzungen von Sträuchern und einzelnen Laubbäumen (2. Wuchsklasse) ist ein strukturreiches, ökologischer hochwertiges mesophiles Gebüsch/Hecke zu entwickeln.
  - Als Pflanzraster ist 1,5 x 1,5 m mit jeweils 4 bis 7 zusammengepflanzten Individuen Sträuchern oder Heister einer Art geplant. Als Überhälter sind einzelne Laubbäumen 2. Wuchsklasse zu pflanzen.
  - Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
    - Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm
    - Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
    - Sträucher: 3 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
  - Die Hecke ist abschnittsweise zu gliedern. Erstmals nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre im Zeitraum zwischen 01.10. bis 29.02. ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
  - Abgestorbene Stämme sind stellenweise als Totholz zu belassen.
  - Das bei den Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist fachgerecht beispielsweise in einer Kompostieranlage zu entsorgen.

### 3.3 Verortung der Ökokontomaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried

Fl.-Nr. 537/9, Gem. Kraftisried

Die für den Eingriff nach Abzug der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen verbleibenden 12.822 Wertpunkte werden folgender Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kraftisried zugeordnet:



(s. "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022)



Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" zugeordneter Teil der Ökokontomaßnahme

Maßnahmen:

Die Ökokontomaßnahme befindet sich südwestlich von Kraftisried (Fl.-Nrn. 537/9 und 537/10, Gemarkung Kraftisried). Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

Entwicklung mäßig artenreicher seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221)

- Herausnahme der gesamten Talwiese aus der Beweidung

- nach mind. 3-5-jähriger Aushagerung (Überprüfung entsprechend der Bestimmungen der "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) Artenanreicherung durch Ansaat oder Mähgutübertragung von artenreichen Extensivwiesen frischer bis feuchter Standorte in der Umgebung
- zunächst Aushagerung über 5 Jahre durch 2-schürige Mahd (ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr, anschließend dauerhaft 1-schürige Mahd ab August mit Mähgutabfuhr. Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123)

- Herausnahme der gesamten Talwiese aus der Beweidung
- Abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre mit Mähgutabfuhr im August/September, jährlicher Wechsel der Abschnitte (d.h. jedes Jahr ein Abschnitt)
- Anlage von Tümpeln/Mulden, dadurch Entwicklung wechselfeuchter Bereiche
- Erhalt der Totholzhaufen, Zulassen weiterer Aktivitäten des Bibers im Uferbereich

Zur Überprüfung des Entwicklungszustandes der Ausgleichsfläche ist ein Monitoring durchzuführen und ein entsprechender Bericht der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu vorzulegen. Entsprechend der Bestimmungen der "Datenblätter zu den einzelnen Flurstücken des Ökokontos" von Daurer + Hasse der Gemeinde Kraftisried vom 10.10.2022 ist zunächst zum 01.12.2023, darauffolgend zum 01.12.2025 und anschließend alle 5 Jahre ist eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Der Bericht muss die Vegetationsentwicklung dokumentieren und die Überprüfung enthalten, ob die angedachten Pflegemaßnahmen zielführend sind und der angedachte Zielzustand tatsächlich in der entsprechenden Zeit erreicht werden kann.

### 4.1 SD/WD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

### 4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	20 - 38 °
WD:	16 - 32 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäude mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

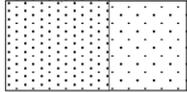
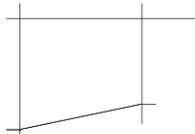
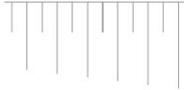
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.5 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.6 Stauraum vor Garagen Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 3,00 m
  - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO )
- 4.7 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90m über dem endgültigen Gelände zulässig.
- Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50m zurückzusetzen.
- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche aufgrund der vorhandenen Topografie erforderlich sind).
- Sie dürfen:
- eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist bei der 1. Stufe (unterste Stufe) eine max. Höhe von 1,00m und bei der 2. Stufe eine max. Höhe von 0,50m einzuhalten. Der Abstand der einzelnen Stufen muss mind. 0,50m betragen. Die Anlegung einer 3. Stufe ist nicht zulässig.
- Sie sind:
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 0,75 m zurück zu setzen,
  - optisch zu gliedern,

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" der Gemeinde Kraftisried (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.....;.....m<sup>2</sup> Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)
- 5.6 259/3 Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  Geplante Aufschüttung zur Hangwasservorsorge außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)
- 5.9  Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

- 5.10 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- 5.11 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 5.12 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.  
Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).  
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.13 **Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Re-

genwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### 5.14 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 5.15 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Um das Restrisiko zu vermeiden, dass potenziell übertagende Fledermäuse während der Rodung verletzt oder getötet werden, muss die Fällung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden. Notwendige Gehölzbeseitigungen müssen daher zwischen dem 01.11. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Da sich der Schuppen potenziell für gebäudebewohnende Vogelarten eignet, muss ein Gebäudeabriss im Winterhalbjahr (01.10 – 28.02.) erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Schuppen im Vorfeld durch eine Fachperson auf Besatz zu prüfen.

Da durch die Rodung der Gehölze Baumhöhlenstrukturen entfallen, die potenziell von höhlenbewohnenden Arten genutzt werden, sind diese durch künstliche Ersatzquartiere zu kompensieren.

Für Vögel sind drei Meisennistkästen (z.B. Schwegler Nistkasten 1B, Lochdurchmesser 26 mm) im Umfeld von 300 m an Bestandsbäumen anzubringen.

Für Fledermäuse sind drei Fledermausrundhöhlen (z.B. Hasselfeldt Kuppelhöhle) ebenfalls an Bestandsbäumen im 300 m Umfeld zu installieren.

Die Aufhängung der Nisthilfen hat spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten.

Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen.

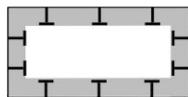
Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Ausführliche Erläuterungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 19.04.2024 zu entnehmen.

5.16



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme; geplante Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.17 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welchischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

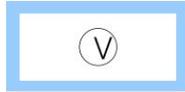
5.18



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine

uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.19



**Versickerungsbereich** außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

5.20 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Kraftisried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.21 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach §12 Abs.10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt §12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN18915 Kapitel7.3 und DIN19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht

durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 5.22 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

- lich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zuta-  
geleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer  
Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend er-  
teilt werden.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwas-  
ser hat der/die Unternehmer\*in gem. § 49 Absatz 2  
WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landrats-  
amtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasser-  
behörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 5.23 Grundwasser und  
Drainagen Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drai-  
nagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgelei-  
tet werden.
- 5.24 Kellerentwässerung  
und Rückstausiche-  
rung Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der  
Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Frei-  
spiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte  
unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über  
eine normgerechte Rückstausicherung an den öf-  
fentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzu-  
schließen.
- 5.25 Überflutungsschutz  
(Hangwasser) Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereig-  
nissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser  
(Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Ge-  
bäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-)  
Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die  
Höhenlage aller Hausöffnungen (wie bspw. der Haus-  
eingänge, Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte, -  
höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä.) zu  
achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor ab-  
fließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die  
Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der  
Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-  
schutzes angemessen hoch gewählt werden. Es  
empfiehlt sich alle Hausöffnungen mind. 0,25m über  
Geländeniveau umzusetzen. Maßnahmen zur Ver-  
besserung des Überflutungsschutzes sind auch in  
der Gartengestaltung integrierbar.
- 5.26 Hydrologie (Schicht-  
wasser) Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales  
Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das  
ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere  
Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B.  
durch die Errichtung von Drainagewänden vor der

Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".

- 5.27 **Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Kraftisried ausdrücklich empfohlen.
- 5.28 **Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.  
Gemäß Art.48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
- 5.29 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr.15/2008).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 5.30 **Denkmalschutz** Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art.7 BayDSchG und sind gemäß Art.8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu,

Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist generell das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in der Arbeiten befreit. 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.

### 5.31 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Kraftisried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln, organischem Dünger etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB geduldet werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

### 5.32 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Kraftisried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### 5.33 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried den Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.05.2024.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.05.2024.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" (Fassung vom 09.07.1965, rechtsverbindlich seit 10.04.1967), werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich vollständig ersetzt.

Dem Bebauungsplan Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wird die Begründung vom 16.05.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

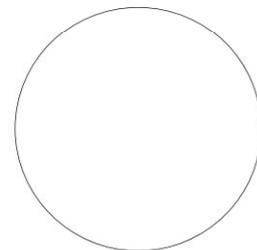
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr.9 "Kreuzberg-West" und 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Kreuzberg" der Gemeinde Kraftisried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Kraftisried, den .....

.....  
(Michael Abel, 1. Bürgermeister)



(Dienstesiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 7.1.2 Erläuterungen zum Verfahren

7.1.2.1 Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kreuzberg-West" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" wurde von der Gemeinde Kraftisried im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet. Dies war aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.1.2.2 Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wurde das Aufstellungsverfahren pausiert. Nachdem der Gesetzgeber nun zum 01.01.2024 den § 215a BauGB als "Reparaturvorschrift" eingeführt hat, möchte die Gemeinde Kraftisried hiervon Gebrauch machen. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor dem Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe von § 215a Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

7.1.2.3 Gem. § 215a Abs. 3 BauGB kann von den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB die Gemeinde zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu

berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

7.1.2.4 Aufgrund zu erwarteter Eingriffe (z.B. in das Schutzgut Boden) nimmt die Gemeinde Kraftisried vorliegend davon Abstand, eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Kraftisried wird eine Umweltprüfung durchführen und einen Umweltbericht erstellen sowie den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichen. Von den übrigen Verfahrenserleichterungen (insb. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) wird die Gemeinde Kraftisried weiterhin Gebrauch machen.

### **7.1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.3.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Hauptortes Kraftisried. Er grenzt im Süden an die "Dorfstraße" und im Osten an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Kreuzberg". Im Westen und Norden ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben (Intensivgrünland).

7.1.3.2 Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kreuzberg" (Fassung vom 09.07.1965, rechtsverbindlich seit 10.04.1967). Für den westlichen Teil besteht bisher kein Bebauungsplan.

7.1.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 259 sowie 259/3 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Iller Vorbergen bestimmt.

7.2.1.2 Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Am südöstlichen Gebietsrand besteht ein einzelner Schuppen mit umgebenden Bäumen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des überplanten Bereiches keine Bestandsgebäude oder herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt im südlichen Teil leicht nach Nordwesten und im nördlichen Teil deutlich nach Norden hin an. Die Geländeneigung bewegt sich im südlichen Teil in einem Bereich um 3 %, im nördlichen bis zu 12 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind jedoch weitgehend unproblematisch.