

Gemeinde Kraftisried
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 7
„Am Schorn, 1. Erweiterung“
gemäß § 13b BauGB

In der Fassung vom 06.06.2018

Inhalt

- Satzungstext
- Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf
- Begründung und Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Kraftisried Reinhardsrieder Straße 10, 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Satzung der Gemeinde Kraftisried für den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn, 1. Erweiterung“ gemäß § 13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzei-
chenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Kraftisried folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Schorn, 1. Erweiterung“ liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Kraftisried. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 13/2, 242, 244/3, 244/4, 244/5, 245, 245/4, 245/5, und 246/3, alle Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,65 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn, 1. Erweiterung“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 06.06.2018. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 06.06.2018, beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 4.2 Die bauliche Nutzung ist insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszugestalten ist (sog. I+D-Bebauung), zugelassen sind.
- 4.3 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
- 5.4 Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 600 m², bei einer Doppelhaushälfte mindestens 300 m² groß sein.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.2 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.4 Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.
- 6.5 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 6.6 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich durch die konkreten Vorhaben mit ihren Einfahrtsbereichen Verschiebungen ergeben können.
- 7.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm,
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),
Betula pendula (Birke), Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Obstgehölze
auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm,
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Baum-Weißdorn),
Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Obstbäume

<i>Äpfel</i>	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
<i>Birnen:</i>	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
<i>Kirschen:</i>	Hedelfinger
<i>Zwetschgen:</i>	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm,
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Für die Umsetzung der Bepflanzungen ist das Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten. Dies trifft für die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Winterlinde, Hainbuche und Vogelkirsche zu. Diesem Gesetz unterliegen nicht der Feldahorn und die Vogelbeere.

- 7.5 Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaugige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.
- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH,	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe	Kniestock-Höhe	Anzahl der WE
WA-1	5,15 m	28° - 34°	E, o	II* (I+D)	9,00 m	1,85 m	3
Alternative	5,70 m	18° - 24°	E, o	II* (I+D)	8,25 m	2,45 m	3

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Hinweis: Für den Dachaufbau wurden 0,45 m angenommen, senkrecht gemessen von OK Kniestock bis Dachhaut entlang der Außenwand gemessen.

II* = maximal zwei Geschosse, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (I+D Bebauung).

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Sparrens an der Innenseite der Außenmauer gemessen.

Es ist bei der Ermittlung der Firsthöhe eine Giebelbreite von maximal 11,50 m angenommen worden.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das Gebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 1.

- 8.2 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden wird mit einer maximalen Höhe über NN in Abstimmung mit der Erschließungsplanung und dem Geländehöhenaufmaß für die geplanten Bauplätze wie folgt festgesetzt:

Bauplatz Nr.	Maximale Höhe OK FFB im EG in m üNN
Spalte 1	Spalte 2
Haus Nr. 1	828,0
Haus Nr. 2	828,8
Haus Nr. 3	829,8
Haus Nr. 4	830,3
Haus Nr. 5	830,8
Haus Nr. 6	831,3

Bei den vorgenannten maximalen Höhen des Erdgeschossfußbodens wurde die Lage des geplanten Gebäudes wie im Bebauungsplan beispielhaft dargestellt angenommen, siehe Höhenangaben in der Spalte 2. Hierbei ergeben sich in Anlehnung an die Definition der Bayerischen Bauordnung Art. 6 Ziffer 4 unterschiedliche Höhen zwischen der Geländeoberfläche und den Höhen gemäß Spalte 2. Diese Maximalhöhen gelten nicht für Garagen oder sonstige Nebengebäude.

- 8.3 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/Dachterrasse zulässig.
- 8.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
- 8.5 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.6 Für die Dachaufbauten gilt:
Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 34° maximal 1 Quergie-

bel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mindestens 2,00 m.

- 8.7 Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel bis 1,50 m und
an der Traufe bis 1,30 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

- 8.8 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, zu dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten sind.
- 9.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig. Ausnahmsweise kann entlang der talseitigen Gebäudeflucht auf 1/3 der Gebäudelänge der Keller freigestellt werden.
- 9.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

Hinweis:

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebes und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

11.2 Denkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 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. 2 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.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail:

DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als *Anlage 1* der Begründung beigefügt.

11.4 Abfallentsorgung

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

11.5 Versorgungsleitungen

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

11.6 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

11.7 Altlasten und Bodenschutz

11.8 Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Am Schorn" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

11.9 Barrierefreiheit:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind. Für jede gemäß Art. 48 BayBO erforderliche barrierefreie Wohnung ist je ein barrierefreier Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos erreichbar sein, mindestens eine Breite von 3,50 m sowie eine Länge von 7,50 m aufweisen sowie überdacht sein. Sie sind gemäß DIN 18040-2 anzulegen und besonders zu kennzeichnen. Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach Art. 63 BayBO.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 06.06.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, den **26. Juli 2018**

Abel Michael
(Abel, Erster Bürgermeister)

