



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Dorfstraße“

Inhalt:

Satzungstext
Planzeichnung
Verfahrensvermerke
Begründung

Entwurfsverfasser:

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Dorfstraße“

Die Gemeinde Kraftisried Landkreis Ostallgäu, erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Einbeziehungsatzung:

§ 1

Die Grundstücke, bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nm., 287/2 und TF von 69/2 und 287 der Gemarkung Kraftisried, die bisher im Außenbereich liegen, werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

Der Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, in der Fassung vom 06.10.2011 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Die einbezogene Fläche wird mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

I+D = Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

Kn 2,90 m = maximale Höhe des Kniestocks, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, von OK Rohdecke bis OK Dachhaut

O = Offene Bauweise

DN = Spanne der zulässigen Dachneigung $26^\circ \pm 2^\circ$

↔ = zulässige Firstrichtung

Zudem regeln Baugrenzen (blaue Strich-Punktlinie) sowie Baugrenzen für Garagen (gemäß 15.3 PlanzV) die Bebaubarkeit der Grundstücke (Baufenster).

§ 4

Für die Dachgestaltung sind nur Satteldächer zugelassen. Für in den Hang integrierte Garagen können auch Flachdächer Verwendung finden.

§ 5

Zur innerörtlichen Durchgrünung werden im Plangebiet 2 Obstbäume festgesetzt. Der Standort ist frei wählbar. Einfriedungen und Sockel aus Beton sind in Rücksichtnahme auf die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen nicht zulässig. Natursteinmauern können zur Abfangung von Höhenunterschieden bis zu 100 cm Höhe errichtet werden.

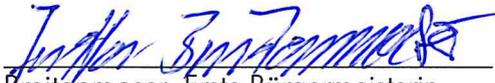
§ 6

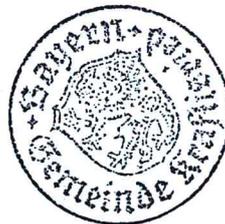
Zur Festlegung der Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens ist ein Schnurgerüst aufzustellen, das von der Gemeinde abgenommen werden muss.

§ 7

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, 7.10.2011
Gemeinde Kraftisried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin



Hinweise:

Landwirtschaftliche Emissionen

Die von einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen müssen hingenommen werden.

Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Baudenkmäler 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 aufgefundene 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail:

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

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern-Viewer-denkmal.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried hat in der Sitzung vom 04.08.2011 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich „Dorfstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung i. d. F. vom 04.08.2011 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1, § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2011 bis 16.09.2011 öffentlich ausgelegt.

Kraftisried, 19.09.2011

Gemeinde Kraftisried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

- b) Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried hat mit Beschluss vom 06.10.2011 die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Dorfstraße“ mit Begründung und Lageplan jeweils i. d. F. vom 06.10.2011 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Kraftisried, 07.10.2011

Gemeinde Kraftisried

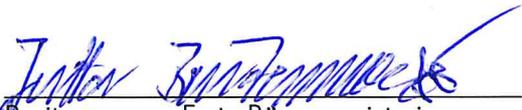

Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

- c) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung für den Bereich „Dorfstraße“ mit Begründung wurde am 02.12.2011 gemäß § 34 Abs. 5 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung in Kraft getreten.

Kraftisried, 09.01.2012

Gemeinde Kraftisried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

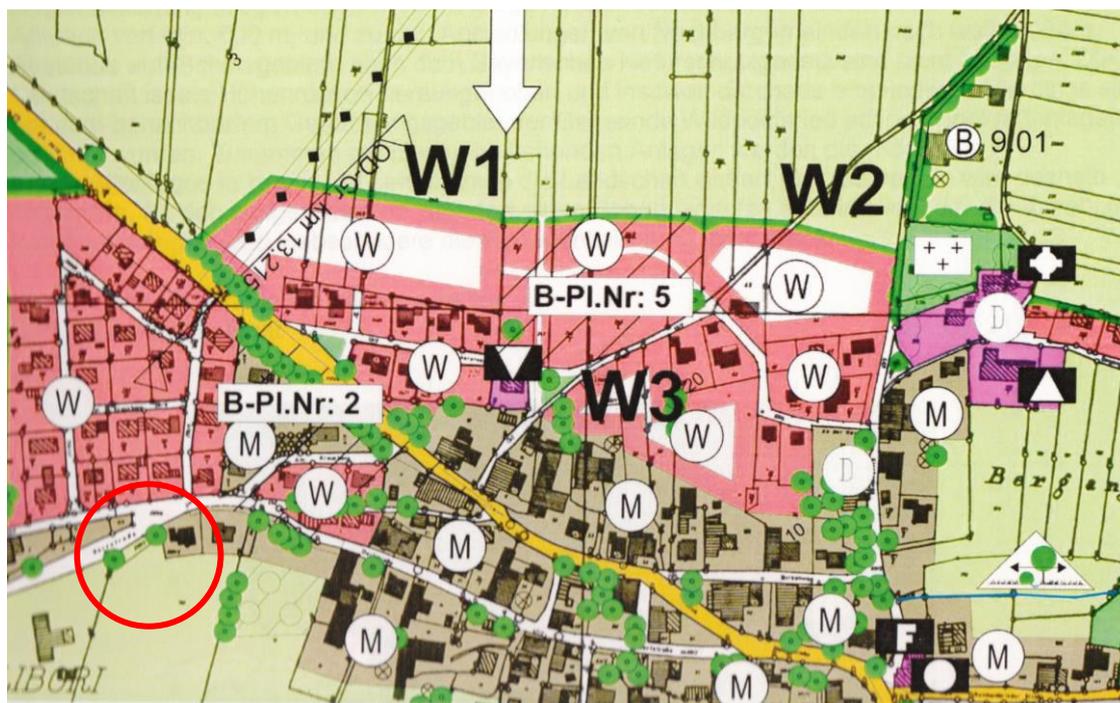
zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Dorfstraße“

Die Gemeinde Kraftisried möchte dem Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Einfamilienhauses am südlichen Ortsrand an der Dorfstraße nachkommen. Hierzu muss ein bisher vorhandener Außenbereich in den bebauten Zusammenhang einbezogen werden.

Dieses Gebäude stellt eine Fortsetzung eines bereits vorhandenen Siedlungsansatzes dar. Dementsprechend kann von einer geordneten Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Das äußere Erscheinungsbild soll der bereits vorhandenen Nachbarbebauung entsprechen. Dementsprechend werden auch einzelne Gestaltungsfestsetzungen erlassen.

Die Erschließung erfolgt direkt über die bereit bestehende Dorfstraße. Zur Sicherung einer möglichen künftigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich wird auf der Westseite des Grundstückes eine Erschließungsvorsorge angedacht, die aber erst nach Ausweisung eines Baugebietes umgesetzt wird. Dennoch sollte bereits jetzt bei der Parzellierung darauf geachtet werden, dass die Grenze entsprechend der Planzeichnung gezogen wird. Hierdurch soll auch verhindert werden, dass womöglich ein Zaun an der falschen Stelle errichtet wird.

Planungsrechtliche Voraussetzungen



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht in der Nachbarbebauung ein Mischgebiet (Dorfgebiet) vor. Dementsprechend wird auch das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Bei dem Bauwerber handelt es sich um einen Sohn des angrenzenden aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. Eine

Prägung des Gebietscharakters durch die Landwirtschaft ist demnach gegeben.

Zur Einbindung in das Ortsbild werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB einige Festsetzungen (Planzeichnung und Text) getroffen, siehe auch § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB:

Die Bebauung wird wegen der Hanglage in der Höhenentwicklung begrenzt. So ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen. Zur wirtschaftlichen Ausnutzung dieses Dachgeschosses wird ein hoher Kniestock mit 2,90 m zugelassen. Hier ist anzumerken, dass aufgrund unterschiedlicher Dämmmethoden die Kniestockhöhe bis OK Dachhaut definiert wird.

Als Dachneigung wird $26^\circ \pm 2^\circ$ festgesetzt, was der benachbarten Bebauung entspricht.

Zur klaren Ausrichtung der Siedlungsstruktur wird eine Firstrichtung festgelegt, Satteldächer vorgeschrieben und ein Baufenster zur Regelung der Bauflucht vorgegeben. Flachdachgaragen werden aufgrund der vorliegenden Hanglage zugelassen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen zum Baukörper wurden bewusst unterlassen, um die Satzung einfach zu halten.

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

Kraftisried, 4.11.2011
Gemeinde Kraftisried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

Irsee, 4.11.2011
hofmann & dietz, architekten


Martin Hofmann, Dipl. Ing. Univ.
