



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Zum Hohen Bühl“

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

„Zum Hohen Bühl“

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 Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die Grundstücke, bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn., 294/8 und TF von 43/2 und 294/3 der Gemarkung Kraftisried, die bisher im Außenbereich liegt, wird 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 03.11.2011 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 1,25 m = maximale Höhe des Kniestocks, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, von OK Rohdecke bis OK Pfette

O = Offene Bauweise

DN = zulässige Dachneigung 28°

↔ = 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. Flachdächer dürfen auch bei Garagen nicht errichtet werden.

§ 5

Zur innerörtlichen Durchgrünung werden im Plangebiet 2 Obstbäume festgesetzt. Der Standort ist frei wählbar.

Aufgrund der exponierten Randlage wird zur besseren Einbindung der Baukörper in den Siedlungszusammenhang eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund festgesetzt.

§ 6

Einfriedungen und Sockel aus Beton sind in Rücksichtnahme auf die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen nicht zulässig. Natursteinmauern und Gabionen können zur Abfangung von Höhenunterschieden bis zu 100 cm Höhe errichtet werden.

§ 7

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

§ 8

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche und zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen im Bereich des geplanten Wohnhauses müssen im Rahmen der Planung und Errichtung folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

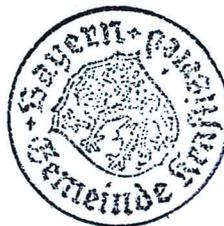
- Die Schalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnhauses (Wände, Fenster, Türen, Dachflächen) ist anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Abschnitt 5 zu bemessen. Es ist dabei für die West-, Süd- und Ostseite des Gebäudes der Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) und für die Nordseite der Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB(A)) zugrunde zu legen.
- Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten möglichst an der Nordseite des Wohnhauses zu liegen kommen (weitere Belichtungsfenster sind an der West- oder Ostseite möglich). Ist dies nicht oder nicht durchgehend realisierbar, sind die betreffenden Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, welche mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel im Aufenthaltsraum gewährleisten. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist so anzulegen, dass die erforderliche resultierende Schalldämmung des gesamten Außenbauteils gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erreicht wird.

§ 9

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kraftsried, 04.11.2011
Gemeinde Kraftsried

Judith Breitenmoser
Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin



Hinweise:

Landwirtschaftlichen 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.

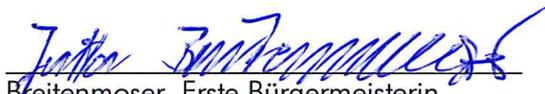
Hinweis:

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 08.09.2011 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich „Zum Hohen Bühl“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung i. d. F. vom 08.09.2011 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1, § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2011 bis 24.10.2011 öffentlich ausgelegt.

Kraftisried, 25. 10. 2011
Gemeinde Kraftisried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

- b) Der Gemeinderat der Gemeinde Kraftisried hat mit Beschluss vom 03.11.2011 die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Zum Hohen Bühl“ mit Begründung und Lageplan jeweils i. d. F. vom 03.11.2011 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Kraftisried, 04. 11. 2011
Gemeinde Kraftisried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

- c) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung für den Bereich „Zum Hohen Bühl“ 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

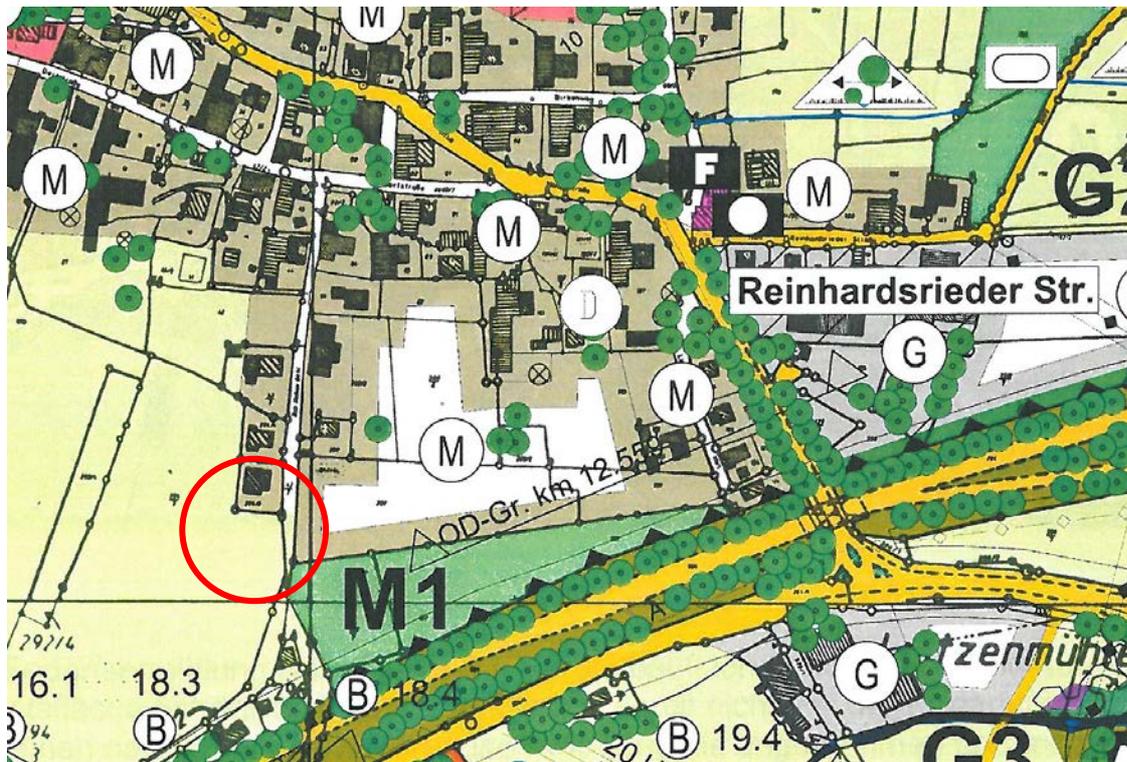
zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Zum Hohen Bühl“

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

Dieses Gebäude stellt eine Fortsetzung eines bereits vorhandenen Siedlungsastes dar. Allerdings fehlt gegenwärtig das Gegenüber, welches aber gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan entstehen kann. Dementsprechend kann langfristig 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 bereits bestehende Straße „Zum Hohen Bühl“.

Planungsrechtliche Voraussetzungen



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Laut oben abgebildetem Flächennutzungsplan von 2004 liegt die zu überplanende Fläche im Außenbereich. Direkt im Anschluss befinden sich gemischte Bauflächen. Da der Gebietscharakter auf die Durchmischung mit Landwirtschaft zurückgeht, 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 gegeben, da hier angrenzend zwei Betriebe aktiv der Landwirtschaft nachgehen und die südliche Fläche als Entwicklungsfläche für diese Betriebe im Falle von Betriebserweiterungen oder auch Stallneubauten vorgesehen ist.



Planungsinhalte

Trassendiskussion B 12

Nach Mitteilung der Regierung von Schwaben ist folgendes Planungsziel des Regionalplanes zu beachten:

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

V IV 1.2.1 Tiert 2 (Z): Durchgehender vierspuriger Ausbau der B 12 zwischen der A 95 bei Buchloe und der A 7 bei Kempten (Allgäu) zur Verbesserung der Anbindung der Region an das überregionale Straßennetz.

Nach Mitteilung des Straßenbauamtes hängt die Realisierung des 3- oder 4-streifigen Ausbaus der B 12 von der Einstufung im nächsten Bedarfsplan für Bundesfernstraßen ab.

Das Baugrundstück liegt in einer Entfernung von ca. 95 m vom derzeitigen Fahrbahnrand. Dem Verfasser ist es wichtig, mitzuteilen, dass es schon heute politische Zusagen für einen vierspurigen Ausbau der B 12 gibt, dies sollte dem Bauwerber bekannt und bewusst sein. Nach Auskunft durch Herrn Merk vom zuständigen Staatlichen Bauamt Kempten liegt derzeit aber noch kein konkreter Trassenentwurf für einen drei- oder vierspurigen Ausbau vor. D. h. heute ist noch nicht bekannt nach welcher Seite im Falle eines Ausbaus die Trasse erweitert werden wird.

Von Bedeutung ist derzeit lediglich eine Anbauverbotszone von 40 m, die informativ in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Schallschutzproblematik

Da die Lage nicht ohne ein entsprechendes Gutachten beurteilt werden kann, wurde vom Bauwerber eine schalltechnische Untersuchung an die Fa. TECUM in Kempten in Auftrag gegeben, die nachfolgend als Bestandteil der Begründung beigelegt wird. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Gebäude unter den heute vorliegenden Umständen mit entsprechenden Auflagen in einem Mischgebiet errichtet werden kann.

Ortsbild

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 exponierten Lage in der Höhenentwicklung begrenzt. So ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen. Zur Ausnutzung dieses Dachgeschosses wird ein Kniestock mit 1,25 m zugelassen. Die Nachbarhäuser weisen eine etwas geringere Kniestockhöhe auf (ca. 0,90 m).

Als Dachneigung wird 28° festgesetzt, um sich der Dachneigung des Nachbarn (25°) anzunähern.

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

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

Auswirkungen

Die Hinzufügung eines weiteren Gebäudes an den Siedlungskörper stellt gegenwärtig, solange das gegenüberliegende Mischgebiet noch nicht entstanden ist, eine fingerförmige Zersiedelungstendenz dar, die gegenwärtig nur durch eine wirksame Eingrünung abgemildert werden kann.

Zur besseren Einbettung ins Ortsbild bzw. zur Ausbildung eines Ortsrandes werden Pflanzfestsetzungen ausgesprochen. Die bestehenden nördlich angrenzenden Gebäude sind nicht ausreichend eingegrünt, teilweise können nicht einmal die Abstandsflächen eingehalten werden. Daher wird vorgeschlagen einen 2,0 m breiten Eingrünungstreifen auszuweisen, der die notwendige Einbindung ins Landschaftsbild sicherstellt.

Kraftsried, 03.11.2011

Gemeinde Kraftsried


Breitenmoser, Erste Bürgermeisterin

Irsee, 03.11.2011

hofmann & dietz, architekten


Martin Hofmann, Dipl.-Ing. Univ.
