

Gemeinde Kraftisried

Landkreis Ostallgäu



**Erste Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 5**

„Schorerweg“

vom 14.01.2016

Gemeinde Kraftisried Landkreis Ostallgäu

Erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ mit integrierter Grünordnung

Inhalt

Satzungstext

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung und Umweltbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Kraftisried
Kirchenweg 1, 87647 Kraftisried

Tel.: 08377-97365
Fax: 08377-97366

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341-997270
Fax: 08341-9972720

Satzung der Gemeinde Kraftisried für die erste Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ,
- dem Bayer. Denkmalschutzgesetz (DschG)

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schorerweg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Kraftisried. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet stellt eine kleine Abrundung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Schorerweg nach Osten dar.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,25 ha auf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Schorerweg“ 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 14.01.2016. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und zwar als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
3. Es wird die Art der baulichen Nutzung insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszugestalten ist, zugelassen sind.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), 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.
2. Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§ 5**Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße**

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (Höhe, Traufe, Dachneigung, etc.).

§ 6**Garagen / Stellplätze / Nebengebäude**

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese sollen möglichst an das Hauptgebäude angegliedert oder integriert werden.
2. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis max. 20 m² Grundfläche und max. 60 m³ umbauter Raum sind außerhalb der überbaubaren Fläche, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der BayBO, zulässig. Es ist ein Abstand von 2,00 m von der Hinterkante Straße zu halten und die Verkehrsübersicht darf nicht beeinträchtigt sein.
3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein und dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

§ 7**Grünordnung**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. In den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 1 ist und an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen eine zweireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen; geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
3. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen und Hecken können sich geringfügig verschieben.
4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Vorlage der Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
5. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Liste der Gehölzarten und Mindestqualitäten ausgewählt werden:

Pflanzliste 1:

Bäume Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe 240 cm, bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2x verpflanzt, mit 200 – 250 cm Höhe.

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer campestre (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Prunus avium (Vogelkirsche), Fagus sylvatica (Buche), Juglans nigra (Walnuss), Tyrus communis (Wildapfel), Malus communis (Wildapfel), Corus mas (Kornelkirsche)

Pflanzliste 2:

Obstgehölze Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.
Apfel: Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Birne: Gute Graue, Grüne Jagdborne, Madame Verte, Aurora
Zwetschgen: Hauszwetschge, Hengstpflaume

Pflanzliste 3:

Sträucher Mindestqualität: 2x verpflanzt. Höhe von 60 –100 cm.
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe) Sambucus nigra (Holunder), Rhamnus frangula (Faulbaum), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Euonymus latifolius (Pfaffenhütchen).

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

6. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Gewächs nach Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
7. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.
8. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

§ 8**Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

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.
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.
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, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
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.
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. Es ist mit Hangwasser zu rechnen.

§ 9

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

1. Für das mit WA bezeichnete Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firshöhe	Kniestockhöhe	Anzahl der WE
WA	5,05 m	28° - 34°	E, O	II* (I+D)	8,25 m	1,75 m	3
Alternative	5,60 m	18° - 24°	E, O	II* (I+D)	9,95 m	2,30 m	3

Definition

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung

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 Firshöhe 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 WA Gebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, siehe Tabelle unter § 9 Ziffer 1

2. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit 50 cm im Mittel an den vier Eckpunkten des geplanten Gebäudes bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt.
3. Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
4. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
5. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
6. Für die Dachaufbauten gilt:
Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 34° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m.
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 Pulldächer, sind erlaubt.
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.

§ 10**Hinweise und Empfehlungen**1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, dem Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landw. 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, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen.

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 Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

4. Abfallentsorgung

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

5. Versorgungsleitungen

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

§ 11**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.01.2016, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, den 14.01.2016



Abel, Erster Bürgermeister

