

Gemeinde Kraftisried  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 7  
„Am Schorn, 2. Änderung und Erweiterung“  
gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
In der Fassung vom 06.12.2018

## Inhalt

Satzungstext

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Begründung

Auszug aus der Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Schorn“

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Kraftisried Reinhardsrieder Straße 10, 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> 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, 2. Änderung und Erweiterung“  
gemäß § 13a 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 (Planzeichenverordnung – 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, 2. Änderung und 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, 246/3, 247/2, 247/3 und 248 sowie 248/10, alle Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,9 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn, 2. Änderung und 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 \_\_.\_\_.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung 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 m<sup>2</sup>, bei einer Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m<sup>3</sup> 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 avelana (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 gelblaubige bzw. blauadellige 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 max.	Dachneigung	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse	Firsthöhe	Kniestock-Höhe, max.	Anzahl 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 EG FFB in m üNN
Spalte 1	Spalte 2
Haus Nr. 13	832,0
Haus Nr. 14	832,2
Haus Nr. 15	831,7
Haus Nr. 16	831,2
Haus Nr. 17	830,5
Haus Nr. 18	829,9
Haus Nr. 19	829,2

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 Quergiebel 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 6,00 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. Entlang der südlichen Grenze dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,90 m (Bezug: natürliches Gelände) errichtet werden.
- 9.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig. Ausnahmsweise kann entlang einer Gebäudeseite auf maximal 1/3 der Länge 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 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_\_ 2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn, 1. Erweiterung“ tritt außer Kraft.

Kraftisried, den

(Abel, Erster Bürgermeister)

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Schorn, 2. Änderung und Erweiterung“ liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Kraftisried.

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 13/2, 242, 244/3, 244/4, 244/5, 245, 245/4, 245/5, 246/3, 247/2, 247/3 und 248 sowie 248/10, alle Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,9 ha auf.

Der Geltungsbereich erfasst hierbei die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 zur Gänze. Im Bereich der Fl. Nr. 247, 247/2 und 247/3 werden nicht überplante Flächen erfasst und mit Teilflächen der Fl. Nr. 248 und 248/10 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Schorn“ neu mit Festsetzungen belegt.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung und bereits vorliegender Pläne im Bereich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde hat seit Jahren die Entwicklung des Nordrandes von Kraftisried als Wohngebiet in Arbeit. Inzwischen sind hier mehrere Planungen durch Bebauungspläne und Erweiterungen rechtskräftig geworden. Die Ergänzung der 1. Erweiterung mit neuer Erschließung kann inzwischen mit dem Erschließungskonzept des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 7 „Am Schorn“ verbunden werden. Durch Zusammenlegung der Umfahrung kann die Erschließung effizienter gestaltet werden und mittels Nachverdichtung mehr Fläche für die Wohnbauentwicklung bereitgestellt werden. Gleichzeitig soll die Regelung im Bereich vereinheitlicht werden. Daher werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn, 1. Änderung und Erweiterung“ für die 2. Änderung als Grundlage genommen. Zusätzlich werden aus Gründen der Lesbarkeit nachrichtlich die zeichnerischen Festsetzungen des BBP Nr. 7 „Am Schorn“ in der Planzeichnung und die zugehörige Satzung in der Fassung vom 14.01.2016 in der Begründung abgebildet. Es werden ca. 0,14 ha mit 2 neuen Bauplätzen für Wohnbau und Erschließung neu überplant.

### 3. Begründung der Änderungen

Die Übernahme der Satzung dient der Harmonisierung der Festsetzungen am nördlichen Ortsrand und der einfacheren Lesbarkeit.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung überlagert westlich Bereiche, die derzeit noch durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn“ geregelt werden. Diese bisher unbebauten Grundstücke werden neu überplant und hierzu auf Grundlage der 1. Änderung und Erweiterung ein geändertes textliches Regelwerk und die neuen vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Die Konzepte der Ortsrandgestaltung mit Häuserform, Erschließung und den weiteren planerischen Überlegungen werden aufgenommen und weitergeführt. Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung mit der Bezeichnung „WA“ geht im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA-1“ auf. Die Nummerierung aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Am Schorn“ wird fortgeführt. Haus-Nr. 14 und 15 kommen gegenüber den bisherigen rechtskräftigen Plänen hinzu, die Haus-Nrn. 16 bis 21 setzen sich aus den bisherigen Nummern 6 bis 1 der 1. Änderung und Erweiterung zusammen. Neben den Bauplätzen Haus-Nr. 13 und 16 wurden die Verkehrswege nach Süden entfernt. Die Verkehrsfläche zum Anschluss an die Straßen Am Berganger und den Baumäckerweg kommt stattdessen nun zwischen Haus-Nr. 14 und 15 zu liegen. Die Höhen-

quoten für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss unter § 8 Ziffer 2 der Satzungen wurde für die (gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung geänderten) Höhenlagen für Haus-Nr. 14-21 ergänzt. Die Abbildungen 2 und 3 stellen Auszüge aus den Planzeichnungen der gültigen Bebauungspläne Nr. 7 „Am Schorn“ und Nr. 7 „Am Schorn, 1. Änderung und Erweiterung“ dar.

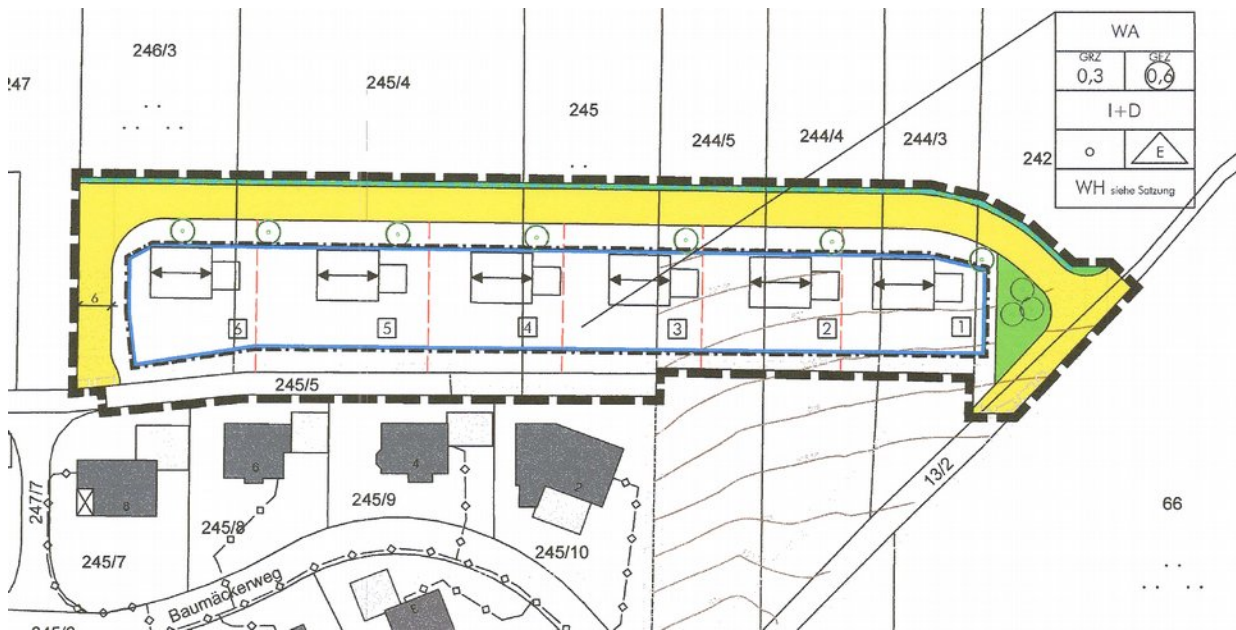


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum BBP Nr. 7 "Am Schorn, 1. Änderung und Erweiterung"



Abbildung 3: Ausschnitt Planzeichnung zum BBP Nr. 7 "Am Schorn"

Gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung wurden in den textlichen Festsetzungen Änderungen vorgenommen:

- Die Variation der Gebäudeausrichtung längs oder quer zur dargestellten Hauptfistrichtung wurde ermöglicht, um eine Lastverteilung bei der Ausnutzung von Sonnenenergie vom Mittagshoch auf die Vor- und Nachmittagszeiten zu ermöglichen.
- Die zulässige Breite von Garageneinfahrten haben eine zulässige Breite von 6 m erhalten. Dies begründet sich aus den Erfahrungen der Bebauung des Nachbargebiets und erlaubt angemessene Ausfahradien.
- Der vorgeschriebene Abstand von Mauern und dem Böschungsfuß wurde gestrichen. Erfahrungsgemäß ist eine Realisierung so nicht möglich. Die maximale Höhe für Stützmauern wurde auf 0,90 m festgesetzt.
- Die Abgrabungen an Gebäuden dürfen nun an einer beliebigen Gebäudeseite stattfinden, sofern die Gemeinde die Ausnahme gewährt. Die Beschränkung auf die Talseitigkeit ist auf Grund der Regelung durch Ausnahme nicht erforderlich, um Auswüchse zu vermeiden.

#### 4. Verfahren / Eingriffsregelung

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Es wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um Bereiche bestehender Bebauungspläne für Wohngebiete, die zur Verdichtung miteinander verbunden werden sollen. Ein Ausgleich ist nicht vorgesehen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Die bestehenden Umweltberichte zum BBP Nr. 7 „Am Schorn“ und zum BBP Nr. 7 „Am Schorn, 1. Erweiterung“ können hierfür jedoch zu Rate gezogen werden.

Analog wird daher zum Ausgleich argumentiert:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

Für den neuen Eingriff würden nach regulärem Vorgehen für ca. 0,13 ha bisher nicht überplanter Flächen rechnerisch etwa 0,04 ha an Ausgleichsflächen anfallen, die der Landwirtschaft verloren gehen würden. Beim vereinfachten Vorgehen gemäß Leitfaden wären diese Ausgleichsflächen ebenfalls nicht erforderlich.

#### Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Kraftisried, den

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Michael Abel, Erster Bürgermeister



# Auszug aus der Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Schorn“ in der Fassung vom 14.01.2016

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Schorn“ liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Kraftisried. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch landwirtschaftliche Teilflächen der Fl. Nr. 248, 250 und 251  
im Westen: durch landwirtschaftliche Teilflächen der Fl. Nr. 251 und 256/4 Stockäcker Weg  
im Süden: durch die Fl. Nr. 1111/6 (Hauptstraße/ St. 2012), 249/11, 249/12, 249/5, 248/9, 248/12, 248/13 und 248/14,  
im Osten: durch die Fl. Nr. 247/3, 249/11, 249/5 Straße, 249/14 und 250/1,  
Gemarkung Kraftisried

Das Plangebiet beinhaltet somit die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 256/4 TF Weg, 251 TF, 250 TF, 249/4 TF, 248 TF und 249/13, Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,28 ha auf. Dem Bebauungsplan sind eine externe Ausgleichsfläche von 0,25 ha Größe auf der Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau, zugeordnet.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Schorn“ 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 mit den Teilgebieten WA-1 und WA-2 als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen nicht zulässig sind.

## § 4

### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahlen (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.
2. In dem Teilgebiet WA-1 wird die Art der baulichen Nutzung insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszugestaltet ist (sog. I+D-Bebauung) zugelassen sind. In dem Teilgebiet WA-2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen zulässig.
3. 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).  
**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
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.
4. Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 530 m<sup>2</sup>, bei einer Doppelhaushälfte mindestens 290 m<sup>2</sup> groß sein.

## § 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, Stellplätze auch außerhalb. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
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.

3. 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. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
4. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten. Bei den Baugrundstücken an Kreuzungen, Bauplatz Nr. 1, 3, 5, 9, 10 und 13 dürfen Stellplätze nicht innerhalb der Straßenkurve eingerichtet werden, damit die Verkehrsübersicht gewahrt bleibt.
5. Garagen im Keller sind unzulässig, es sei denn es ergibt sich durch die Hanglage eine unmittelbare Einfahrt in das Untergeschoss auf der Südseite.
6. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m<sup>3</sup> 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

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich durch die konkreten Vorhaben mit ihren Einfahrtbereichen Verschiebungen ergeben können.
3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
4. Die Fläche zum Schutz, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - **Ausgleichsfläche** mit 0,25 ha wird auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 384, Gemarkung Unterthingau, zugeordnet.
5. Im Bereich des Lärmschutzwalles im Süden und der Ortsrandeingrünung im Nordwesten besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Es sind Bäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen, im Bereich des Lärmschutzwalles zusätzlich Sträucher gem. Pflanzliste 3. Die Strauchpflanzung hat in Form dreireihiger Heckenabschnitte zu erfolgen, versetzt gepflanzt in landschaftlicher Mischung, 3 Sträucher/ lfm, insgesamt 150 Stk.
6. Im Bereich der Bauflächen besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Es sind Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.
7. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.
8. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
9. 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 lavallei „Carrierei“ (Baum-Weißdorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

### Obstbäume

#### **Äpfel**

Berner Rosenapfel  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel

#### **Birnen:**

Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne

#### **Kirsche:**

Hedelfinger

#### **Zwetschge**

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, Esche, Winterlinde, Hainbuche und Vogelkirsche zu. Diesem Gesetz unterliegen nicht der Feldahorn und die Vogelbeere.

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

## § 8

### 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	Firsthöhe	Kniestock-Höhe	Anzahl der WE
WA-1	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
WA-2	6,65 m	28° - 34°	ED, O	II	9,90 m	0,75 m	6

#### Definition

E = Einzelhausbebauung, D = 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

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

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 WA-1 Gebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 1.

2. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden wird mit einer maximalen Höhe über NN in Abstimmung mit der Erschließungsplanung des Schwäbischen Ingenieurbüros Jellen und dem durchgeführten Geländehöhenaufmaß für die geplanten Bauplätze wie folgt festgesetzt:

Bauplatz Nr.	Maximale Höhe EG FFB in m üNN
Spalte 1	Spalte 2
Haus Nr. 1	830,20
Haus Nr. 2	829,40
Haus Nr. 3	830,50
Haus Nr. 4	829,60
Haus Nr. 5	831,80
Haus Nr. 6	831,70
Haus Nr. 7	831,35
Haus Nr. 8	830,50
Haus Nr. 9	830,25
Haus Nr. 10	830,80
Haus Nr. 11	831,20
Haus Nr. 12	831,90
Haus Nr. 13	832,00

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.

- Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
- Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
- Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 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.
- 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.
- 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

- 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 Gebäudelflucht 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.

## § 10

### Immissionsschutz

Für die zur Staatsstraße 2012 nächstliegenden Bauparzellen 1 und 2 des Plangebietes gelten folgende Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten im Obergeschoss der Gebäude an der von der Straße abgewandten Nordostseite angeordnet werden.

Ist im Einzelfall eine dahingehende Planung nicht möglich, müssen die Ruheräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so ausulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C<sub>tr</sub> für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel auf den einzelnen Bauparzellen können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 15.009.2/B der Fa. Tecum GmbH vom 07.07.2015, Anlage 8, entnommen werden.

Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

## § 11

### Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild bzw. die Staatsstraße 2012 nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
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.

## § 12

### 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 landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos 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  
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. 08271 18157-0; Fax 08271 18157-50; EMail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
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 beigefügt.

**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.

**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.

**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.

**7. Altlasten und Bodenschutz**

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.“

**8. 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.

**9. Immissionsschutz:**

Aufgrund des Verkehrs auf der tangierenden Hauptstraße (Staatsstraße 2012) kommt es im Bereich der Bauparzellen 1 und 2 des Plangebietes teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Auf einen ausreichenden Schallschutz nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – bzw. der vorliegenden Satzung sollte deshalb geachtet werden.

## § 12 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.

---

Ende des Auszugs