

Gemeinde Kraftisried  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 8  
„Lindenweg“

ENTWURF  
In der Fassung vom 03.07.2019

Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf
- Begründung
- Umweltbericht

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Kraftisried Reinhardsrieder Straße 10, 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366
<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20
<b>Planung Grünordnung:</b> Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

# Satzung der Gemeinde Kraftisried für den Bebauungsplan Nr. 8 „Lindenweg“ 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 „Lindenweg“ liegt im südlichen Ortsteil von Kraftisried, nördlich der B 12 und westlich der Hauptstraße. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 299/2, /3, 300, 300/7, /8, /9, /10, /11 (TF), /12, /14, Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Lindenweg“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung), jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gemäß § 6 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen u. ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen.
- 3.3 Das Mischgebiet wird gegliedert in Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3. Innerhalb dieser Teilgebiete wird eine Untergliederung der zulässigen Arten baulicher Nutzung wie folgt vorgenommen:
  - 3.3.1 MI -G – Mischgebiet mit vorwiegender Gewerbenutzung: Wohnnutzung ist unzulässig, ausgenommen hiervon ist je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - 3.3.2 MI -W – Mischgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung. Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren (§6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) sind hier nicht zulässig. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, sofern dieser untergeordnet stattfindet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse 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 in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

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

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 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.

### § 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, (nicht überdachte) Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 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) ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen, pro Einzelhaus sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.4 Garagen haben bei senkrechter Zufahrt einen Abstand von 5,00 m (=Stellplatztiefe) und einen seitlichen von mindestens 1,50 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, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. 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 gärtnerisch mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
- 7.3 Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Für das Straßenbegleitgrün im Norden von MI-3 und die Nord-Süd- orientierte private Grünfläche sind Bäume gem. Pflanzliste 1 zu verwenden, für die übrigen Baumpflanzungen gem. Pflanzliste 2. Die Strauchpflanzungen erfolgen gem. Pflanzliste 3. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Eine geringfügige Abweichung (max. 5 m) vom eingezeichneten Standort ist erlaubt.  
Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.4 Am Fuß der Südfassaden von Gewerbegebäuden ist im MI-3 eine Fassadenbegrünung mit Pflanzbeeten einzurichten.
- 7.5 Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 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

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm, Pflanzung versetzt als dreireihige Hecke, 3 Pflanzen je lfm, Reihenabstand 1 m

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 Forstvermehrungsgutgesetz (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.

- 7.6 Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.8 Kompensationskonzept  
Eingriffsfläche 6.000 m<sup>2</sup>  
Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  
Kategorie I - intensives Grünland  
Kompensationsfaktor: 0,45 wegen Durchgrünung und Einbeziehung der Grünflächen in die auszugleichende Fläche  
Kompensationsbedarf: 6.000 m<sup>2</sup> x 0,45 = 2.700 m<sup>2</sup>  
Der Kompensationsbedarf wird durch Entnahme einer entsprechenden Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto Fl. Nr. 537/9, Gemarkung Kraftisried (Teilfläche) gem. Planzeichnung abgegolten.

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

- 8.1 Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Anzahl Geschosse	Dachneigung	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)
MI 1 / MI 3	II	20° - 24°	5,70 m	7,80 m
MI 2	III	20° - 24°	7,60 m	10,00 m

Definitionen

WH = Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

FH = Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante First. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,30 m über der mittleren Höhe der erschließenden Straße im Bereich der Einfahrt liegen.

III = maximal drei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
- 8.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote oder dunklere Farben zulässig.
- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bezugsniveau für Abstandsflächen ist die Hinterkante Straße im Eingangsbereich.
- 8.5 Für die Dachaufbauten gilt:  
Soweit das Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt maximal ein Quergiebel pro Dachseite,

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

- 8.6 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.
- 8.7 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. Ausnahmsweise können, wenn es die Sicherung von Gewerbegrundstücken erfordert, auch abweichende Höhen (bis 2,20 m) und Materialien zugelassen werden.
- 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, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten ist.
- 9.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
- 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, ist dies nicht möglich kann in den Regenwasserkanal entwässert werden. Es besteht Trennsystem. 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. Werbeanlagen mit Wirkung auf die Bundesstraße sind untersagt.
- 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 Immissionsschutz

- 11.1 An den mit Planzeichen (Orange, Violett) gekennzeichneten Fassaden wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel in Höhe von  $L_a = 61$  dB(A) am Tag erreicht oder überschritten. Es ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1 zu führen.
- 11.2 Nachts wird aufgrund der Verkehrsgeschallsbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r = 50$  dB(A) überschritten. Für die Schlafräume ist durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o.g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z.B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Von der o.g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer mit der hellblauen, gestrichelten Linie gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.
- 11.3 Lüftungsanlagen sind mit Feinstaubfiltern nach EN ISO 16890 in der Ausführung ISO ePM<sub>1</sub> ≥ 50% (entspricht F7 Nach EN 779:2012) auszustatten.
- 11.4 Für den Bebauungsplan wurde für das Gebiet eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für den ersten Entwurf durch Müller-BBM, Bericht Nr. M145777/03 vom 25.03.2019, erstellt.

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

### 12.1 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, das Gülleaufführen 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, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

### 12.2 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@blf-d.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 12.3 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* der Begründung beigelegt.

### 12.4 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.

### 12.5 Versorgungsleitungen

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

### 12.6 Altlasten und Bodenschutz

*Altlasten:*

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.

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.

### 12.7 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.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom \_\_. \_\_.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, den

\_\_\_\_\_  
Abel, Erster Bürgermeister

## Anlage

### **Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu**

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

#### **A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090**

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

#### **B Öffentliche Verkehrsflächen**

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugen dienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

#### **C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW**

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.



## D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen



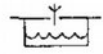


1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

## E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

## F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Lindenweg“ liegt im südlichen Ortsteil von Kraftisried, nördlich der B 12 und westlich der Hauptstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 299/2, /3, 300, 300/7, /8, /9, /10, /11 (TF), /12, /14, Gemarkung Kraftisried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

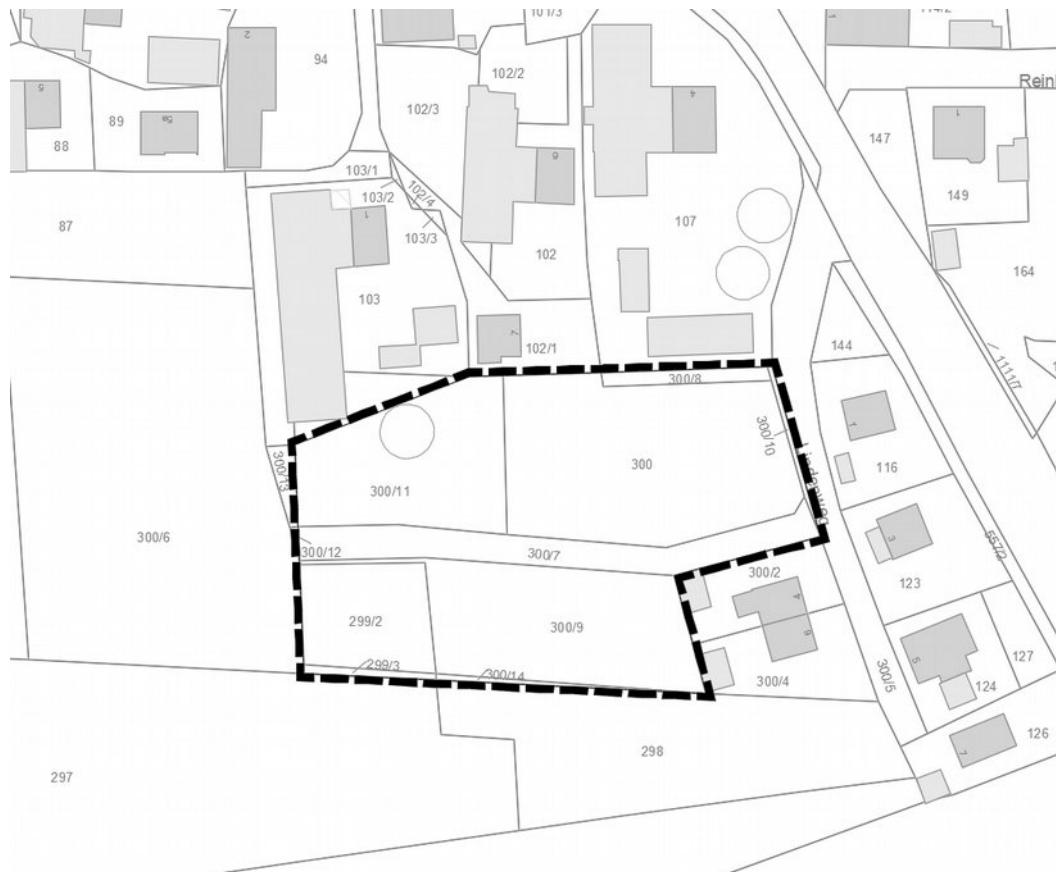


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Kraftisried braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für Gewerbe- und Wohngebäude für die örtliche Bevölkerung. Hierfür soll am südlichen Ortsrand von Kraftisried Baurecht geschaffen werden, um die Betriebe, betriebsbezogenes Wohnen und Wohnnutzung nebeneinander im dörflichen Umfeld zu ermöglichen.

#### 2.1 Standortentscheidung / Alternativenprüfung / Flächenmanagement

Die Gemeinde Kraftisried hat in den vergangenen Jahren bereits einen erhöhten Bedarf an Wohnbauplätzen erfahren und wurde hierfür auch städtebaulich aktiv. Es wurden in jüngerer Zeit Bebauungspläne für mehrere Wohngebiete sowie eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2015) aufgestellt. Bei der Auswahl der gegenständlichen Fläche für die Siedlungsentwicklung wurden die Erweiterungspotenziale in der Ortslage Kraftisrieds anhand einer Betrachtung der Eignung und des Entwicklungspotenzials sowie der Verfügbarkeit zur Entwicklung analysiert. Im Folgenden wird dargelegt, wie die Standortwahl begründet ist. Flächen (1) bis (5) sind hierbei als Wohnbauflächen vorgesehen oder potenzielle Erweiterungsflächen für Wohnbau, die Flächen (6) bis (11) sind entsprechend Mischbauflächen. Flächen für Gewerbeentwicklung wurden nicht mit einbezogen, da auch Wohnnutzung stattfinden soll.

- (1) Geltungsbereich des BBP Nr. 7 „Am Schorn“, hier sind bereits alle Bauplätze vergeben
- (2) Geltungsbereich des BBP Nr. 5 „Schorerweg, 1. Erweiterung“, bereits bebaut
- (3) Die Hofstelle auf der Fl. Nr. 241 führt hier zu schwerwiegenderen Problemen im Bereich des Immissionsschutzes, zudem werden diese Flächen derzeit noch für die Landwirtschaft benötigt. Ledig-

lich im südlichen Abschnitt wäre derzeit eine Entwicklung denkbar. Die dortigen Flächen reichen jedoch nicht für den Bedarf aus

- (4) Private Grundstücke, diese stehen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung
- (5) Private Grundstücke, diese stehen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung
- (6) Private Grundstücke, diese stehen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung
- (7) Denkbare Erweiterungsfläche, auf Grund der Lage an der B 12 und einem Gewerbegebiet aber nur bedingt für Wohnnutzung geeignet, keine Darstellung im FNP
- (8) Mögliche Mischbaufläche, derzeit noch für die Landwirtschaft benötigt. Die derzeitige Entwicklung würde den Ort unorganisch ausstülpen
- (9) Die Flächen werden aktiv landwirtschaftlich genutzt, der nahe Betrieb (Fl. Nr. 23) benötigt diese Flächen, Lärmeinwirkung durch die B 12
- (10) Die Fläche wird derzeit noch für die Landwirtschaft benötigt und ist zu klein.
- (11) Die Flächen werden teils landwirtschaftlich genutzt, der nahe Betrieb (Fl. Nr. 103) benötigt nur einen Teil dieser Flächen.
- (12) Zwischen 1, 2 und 3 ist im markierten Bereich (siehe Abbildung 2) während der gegenständlichen Aufstellung ein Wohngebiet entstanden, dessen Bauplätze bereits alle vergeben sind.

Die Fläche des gegenständlichen Geltungsbereiches ist für die Gemeinde verfügbar und durch den Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche (Mischbaufläche) dargestellt.



Abbildung 2: Flächenbetrachtung von Kraftisried, unmaßstäblich

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2007) dargelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde im Besonderen mit den Punkten

- LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) Beachtung des demographischen Wandels bei allen raumbedeutsamen Planungen
- LEP 1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen erhalten
- LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten
- LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen
- RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs.

auseinandergesetzt.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet liegt auch außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete des Regionalplanes. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Auf Grund der kleinräumigen gebietsinternen Strukturierung ist nicht zu befürchten, dass es zu einer Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet kommt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge eines vorangegangenen Bauleitplanungsverfahrens von der Gemeinde Kraftisried geändert und mit Bescheid vom 16.12.2015 (Az. IV.6100.0/2) genehmigt. Hierin ist das gegenständliche Gebiet als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich der B 12, zwischen der Straße Zum Hohen Bühl und der Hauptstraße / St 2012. Es wird derzeit noch intensiv als landwirtschaftlich Grünland genutzt.

Im direkten Anschluss nach Nordwesten liegt eine Hofstelle, die sich in Auflösung befindet. Nördlich und östlich liegen Einzel- und Doppelhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung. Umliegend sind keine Bebauungspläne vorhanden, jedoch legt die Nutzungsstruktur faktisch ein Misch- bzw. Dorfgebiet nahe.

### 4.2 Natürliche Grundlagen und Denkmäler

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 807 m ü NN im Westen und 805 m ü NN im Osten. Bedingt durch die anthropogene Überprägung ist das Gebiet ausgeräumt und an Arten und Strukturen verarmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

### 4.3 Bodenverhältnisse

Grundwasser steht in ausreichender Tiefe an. Der Boden besteht aus kiesigem Material mit lehmigen Beimengungen und ist voraussichtlich als Bauland geeignet. Dennoch zeigt die Erfahrung, dass auf den Wiesen im Bereich Wasser steht, was auf eine schlechte Versickerung, vermutlich durch Bodenverdichtung, hinweist.

Der Aufbau sollte sich wie folgt ergeben:

- ca. 0,4 – 0,5 m Mutterboden
- darunter ggf. Auffüllungen ca. 0,70 m
- liegend Schichten aus Kies und Schluff mit Staunässe bei 2,20 – 4,40 m Tiefe unter GOK.

Insofern kann von einem guten Baugrund ausgegangen werden. Der kleinteilige Bodenaufbau ist vom Bau-träger eigenständig zu erkunden. Eine Geotechnische Kurzstellungnahme, Projekt Nr. 30045-5741/2 vom 15.10.2018, Clayton Umwelt-Consult, Ludwigshafen, liegt vor (siehe Umweltbericht).

### 4.4 Denkmalschutz

Nördlich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-7-77-144-2 (Hauptstraße 6), ein Bauernhaus mit geknickten Bügen und Fachwerkgiebel unter Putz, im Kern aus dem 18. Jh., von dem jedoch keine Ensemblewirkung ausgeht.

Auf die FINDERPFLICHTEN bei Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird in der Satzung hingewiesen.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Das Gebiet, in dem die geplante Bebauung stattfinden soll, wird durch eine neue Anbindung an den Lindenweg erschlossen. Es soll eine Stichstraße eingerichtet werden, die nach Westen in das Gebiet führt. Diese erhält eine Breite von brutto min. 5,50 m und soll aufgeschüttet errichtet werden. Die Erschließung innerhalb der Gebietsflächen, insbesondere auf der Fl. 300 und 300/8, erfolgt über private Wege. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Zuwegung und Erschließung der Einzelgrundstücke möglich ist.

### 5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Kraftisried besitzt einen Kläranlagenanschluss an die mechanisch-vollbiologische Anlage des Marktes Unterthingau.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsleitung gegeben.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden.

Voraussichtlich wird ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Gemeinde nötig.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet wird unterteilt in die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3. Mit der Ergänzung -G bzw. -W werden die Teilgebiete des Mischgebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten gegliedert. Dies dient zur Konfliktvermeidung bei der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, neben Wohngebäuden.

-G: Wohnen darf hier nur als dem Betrieb zugeordnetes Wohnen stattfinden. Pro Betrieb ist so nur eine Wohnung zulässig. Eine Wohnnutzung ohne Zuordnung zu einem Betrieb ist in diesem Bereich unzulässig.

-W: Hier soll vorwiegend Wohnen stattfinden. Idealerweise sind diese mit den in der Nähe befindlichen Betrieben verbunden. Wohnen ist hier jedoch auch ohne direkte betriebliche Zuordnung möglich. Die Gewerbliche Nutzung wurde in diesem Teilbereich zu Gunsten der Wohnnutzung eingeschränkt.

Ein nebeneinander gleichberechtigter Nutzung von Wohnen und Gewerbe ist bei der Ausweisung Grundgedanke.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Das Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Das Gebiet wird unterteilt in MI-1, MI-2 und MI-3. Es gilt die offene Bauweise sowie maximal drei Vollgeschosse.

Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Zur besseren Definition werden die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung. Dies dient der Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude. Für die Festsetzung der maximalen Firsthöhen, wie sie in Tabelle 1 in § 8 aufgeschrieben sind, wurde eine Giebelbreite von 10,00 m (MI 1 und 3) / 12,00 m (MI 2), eine Kniestockhöhe von ca. 2,20 m und eine Dachneigung von 22° angenommen.

MI 1 / MI 3: Es wird eine maximale Wandhöhe von 5,70 m und eine Dachneigung von 20°- 24° festgesetzt. Es ergibt sich eine Firsthöhe von maximal ca. 7,80 m.

MI 2: Für das Baufenster MI 2 wurde ein größeres Gebäude für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Kubatur und Außenmaße orientieren sich hierbei am Gebäude Lindenweg 4 und 6 (Fl. 300/4 und 300/2). Es sind drei Geschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszugestaltet ist („II + D“). Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,60 m und eine Dachneigung von 20°- 24° festgesetzt. Es ergibt sich eine Firsthöhe von maximal ca. 10,00 m.

Es ist von folgenden Definitionen ausgegangen worden:

- Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhe liegt bei der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden,
- Für das Erdgeschoss wird eine Geschosshöhe von 2,85 m angenommen,
- der obere Abschluss bildet die Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Soweit das Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Pult- und Flachdächer zugelassen.

#### Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit ist ein, pro Einzelhaus sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorttypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden gemäß Vorschlagsliste in der Satzung. An den Südfassaden im Süden sind Pflanzbeete zur Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen. Dies unterstützt die Einbindung der Bauten in die Umgebung und begünstigt das Kleinklima.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### 6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Lindenweg“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Wie im Umweltbericht dargelegt fallen für die intensiv landwirtschaftlichen Grünflächen von 0,6 ha durch die Überplanung eines Gebietes mit geringer Eingriffsschwere und hohem Versiegelungsgrad (Feld A1) 0,27 ha an Ausgleichsflächen an, die über das Ökokonto der Gemeinde bereitgestellt werden. Dies entspricht einem Ausgleichsfaktor von 0,45.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz - Verkehrslärm

Auf das Bebauungsplanareal Nr. 8 "Lindenweg" der Gemeinde Kraftisried wirken Verkehrsgeräuschemissionen ein, im Wesentlichen verursacht von der unmittelbar südlich verlaufenden Bundesstraße B 12 mit einer Verkehrsbelastung von knapp 17.000 Kfz pro 24 Stunden im Prognose-Planfall 2030.

Diese Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M145777/03 vom 25.03.2019 für den Prognosehorizont 2030 ermittelt und beurteilt. Darin wurden die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. hilfsweise anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als Abwägungsgrenze für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan beurteilt.

In Hinblick auf den auf das Planungsareal einwirkenden Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an allen geplanten Gebäuden die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 insbesondere nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen treten an den Südfassaden in der südlichen Häuserreihe auf. Sie betragen bis zu 3 dB am Tag und bis zu 6 dB in der Nacht. Auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden dort noch um bis zu 2 dB in der Nacht überschritten. Auch an den weiter nördlich gelegenen Baukörpern verbleiben Überschreitungen der Kriterien der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in unwesentlich geringerem Umfang. Auf den Freiflächen werden die Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Aufgrund der o. g. Überschreitungen der Anforderungen der DIN 18005 bzw. der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm zu treffen.

Dazu wurde zunächst geprüft, ob die Anordnung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) sinnvoll ist, um die Lärmsituation ausreichend zu verbessern. Es wurde jedoch festgestellt, dass aufgrund der erhöhten Lage der Bundesstraße Abschrimeinrichtungen im Plangebiet (einschließlich einer Riegelbebauung im Süden) weitgehend wirkungslos sind. Die Errichtung einer Abschrimeinrichtung direkt entlang der Bundesstraße B 12 wäre zwar bei ausreichender Längenausbildung sehr wirkungsvoll, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Umgriffs befindet. Außerdem wäre eine solche Maßnahme aufgrund der Ausbauplanungen der B 12, die sich noch in einem frühen Stadium befinden, momentan nicht sinnvoll. Von der Festsetzung einer Lärmschutzwand wird daher abgesehen.

Zur Bewältigung der Lärmsituation wird daher bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

Für alle Fassaden der Häuser südlich der Erschließungsstraße ist der Lärmpegelbereich IV (s. Kapitel 7.5. des Berichts) anzusetzen und schalldämmende Lüftungseinrichtungen (s. Kapitel 7.6 des Berichts) erforderlich.

Eine Fensterunabhängige Lüftung der Ruheräume wurde auf Grund der Lärmsituation und zum Schutz der Gesundheit im gesamten Gebiet verbindlich festgesetzt.

## 7.2 Immissionsschutz – Luftreinhaltung

Auf das Bebauungsplanareal Nr. 8 "Lindenweg" der Gemeinde Kraftisried wirken Immissionen der unmittelbar südlich verlaufenden Bundesstraße B 12. Gegenüber der Bestandsbebauung rücken die Neubauten nicht näher an die Bundesstraße heran. Das Gebiet befindet sich in gut durchlüfteter Lage. Wegen der Lärmsituation ist nach der schalltechnischen Untersuchung die architektonische Selbsthilfe anzuwenden. Diese beinhaltet die abgewandte Orientierung von Ruheräumen und die Einrichtung von Belüftungsanlagen. Diese sind mit Feinstaub-Filtern der Filterklasse F7 / ISO ePM<sub>1</sub> auszustatten und sichern so ein verträgliches Innenraumklima.

## 7.3 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Die Fahrzeuge erfordern nach Aussage der Fachbehörde eine Kurvenausformung nach Schleppkurven-schablone EAE 85/95 auf drei Achsen und einer KFZ-Länge von 10,30 m.

## 8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

### 8.1 Straße

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße mit einer Anbindung über den Lindenweg an die Hauptstraße.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. Näheres siehe Erschließungsplanung.

Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Kraftisried den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW an das bestehende Netz. Diese hat zum Verfahren mit Schreiben vom 26.04.2018 mitgeteilt:

„Bestehende 1-kV-Freileitung

*Über das Baugrundstück verläuft eine 1-kV-Freileitung unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan ist die Trasse zeichnerisch dargestellt. Um die Bauausführung zu ermöglichen, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-kV-Freileitung abgebaut sein. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt.*

*Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an unsere Betriebsstelle Obergünzburg erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.*

Elektrifizierungskonzept

*Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.*

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

*Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungen sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.*

Allgemeines zur Kabelverlegung

*Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:*

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

*Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.*

Allgemeiner Hinweis

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg (Günzacher Straße 11, 87634 Obergünzburg, Tel. 08372/9214 - 44) hierzu Kontakt aufzunehmen.*

*Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“*

Die Deutsche Telekom AG hat zum Vorgang 2019308 / PN 258761 mit Schreiben vom 10.04.2019 mitgeteilt:

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)*

*Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Es wurde bestimmt, dass aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes die Verkabelung für die beiden vorgenannten Medien, wie auch die sonstigen Versorgungskabel, im Erdreich vorgezogen werden.

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.



#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Verwaltungsgemeinschaft zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt, \_\_. \_\_. 2019

Gemeinde Kraftisried,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Michael Abel, Erster Bürgermeister