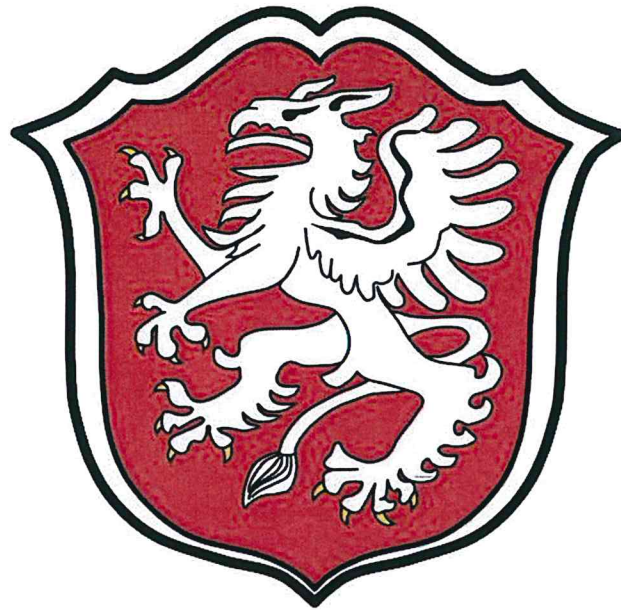


Gemeinde Kraftisried
Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung
„Dorfstraße, Fl. Nr. 285/4 und 285/5“
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

In der Fassung vom 12.09.2018

Inhalt

Satzung
Planzeichnung
Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Kraftisried Reinhardsrieder Straße 10, 87647 Kraftisried	Tel.: 08377.97365 Fax: 08377.97366
Planung Städtebaulicher Teil: abplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Satzung der Gemeinde Kraftisried
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Bereich
„Dorfstraße, Fl. Nr. 285/4 und 285/5“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Kraftisried folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im westlichen Ortsteil von Kraftisried, südlich der Dorfstraße. Gegenstand der Satzung sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 285/4 und 285/5 sowie 285/6 (TF), Gemarkung Kraftisried. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,2 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Dorfstraße, Fl. Nr. 285/4 und 285/5“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken (Planzeichnung), jeweils in der Fassung vom 12.09.2018. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

- 3.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.
- 3.2 Vorhaben sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Für Nebenanlagen und Garagen gilt auch die Linie gemäß 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
- 3.4 Für das Baufenster wird eine maximale talseitige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.
Das Untergeschoss ist so anzufüllen, dass sich ein Sockelgeschoss von max. 1,25 m Höhe ergibt.
- 3.5 In der Fläche für Nebenanlagen und Garagen beträgt die maximale talseitige Wandhöhe 4,0 m.
- 3.6 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24°-28° zulässig.
- 3.7 Die Hauptfirstrichtung ist durch Planzeichen festgelegt.
- 3.8 Einfriedungen: Es sind Steinmauern mit einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig.

§4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der Planzeichnung und der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 4.2 Die Zufahrt der Fl 285/6 ist beidseitig mit Kleingehölzen oder Halbstämmen aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu flankieren. Je 6 m ist mindestens ein Gehölz zu setzen.
- 4.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstmehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsortung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12
standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel Glockenapfel
Birnen	Gute Graue Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas
Kirsche	Hedelfinger
Zwetschge	Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

- 4.4 Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europæus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 4.5 Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

4.6 Ausgleich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ist damit nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet geringer Bedeutung einzuordnen und damit der Kategorie I zuzuschreiben. Es wird ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen, was nach dem o.g. Leitfaden dem Typ B entspricht. Das Plangebiet ist demnach gemäß dem Leitfaden dem „Feld B I“ zuzuordnen. Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 ermittelt. Hierbei ergibt sich bei einem Eingriff von 1400 m² ein Ausgleichsbedarf von 420 m².

Die Ausgleichsfläche wird im Westen des Plangebietes als Streuobstwiese eingerichtet. Die dortige Wiese wird in der Nutzung extensiviert und mit Obstbäumen überstellt. Die Artauswahl hat aus der Liste 4.3 „Obstbäume“ zu erfolgen.

§5 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen: Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§6 Hinweise

1. 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; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. 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.

3. 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.

4. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Die vorliegende Einbeziehungssatzung für den Bereich Dorfstraße 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:

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. 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.

§7 Inkrafttreten

Diese Satzung, bestehend aus dem Textteil, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.09.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kraftisried, den 14.12.2018


Abel, Erster Bürgermeister

