

Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
„Wohngebiet Aufkirch - Nord“  
gemäß § 30 Abs.1 BauGB

Vorabzug Vorentwurf  
i. d. Fassung vom 01.10.2024

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
<b>Planung Städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

# Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Wohngebiet Aufkirch - Nord“ gemäß § 30 Abs.1 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Kaltental folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Aufkirch, südwestlich des Ortsteils Altensberg und nördlich des Nelkenwegs und des Narzissenwegs. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 395 (TF), 396 (TF), 396/6 und 414/9 (TF), Gemarkung Aufkirch.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,95 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 01.10.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig.

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

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

#### **Überschreitung** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

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, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb errichtet werden. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
- 6.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> haben.

## § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Dort finden sich auch zu pflanzende Bäume und Sträucher. Diese sollen als 1- bis 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung realisiert werden (Reihenabstand von max. 1,5 Metern und in der Reihen von max. 1 Meter)
- 7.3 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.4 Zusätzlich sind die Verkehrsflächen mit einem Baum der 2. Wuchsklasse pro Grundstück einzugrünen. Zwischen den Großgehölzen ist ein Landschaftsrasen mit hohem Blütenanteil anzusäen.
- 7.5 Für diese zu pflanzenden Bäume finden sich auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraße Festsetzungen für zu pflanzende Bäume: circa 1 Meter Abstand zur Straße. Von den Pflanzstandorten kann geringfügig (bis zu 3 m) abgewichen werden.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "§") ist zu beachten.  
Pflanzliste:

### Bäume (2. Wuchsklasse)

*Acer campestre*  
*Sorbus aucuparia*  
*Prunus avium*\*  
*Betula pendula*\*  
*Carpinus betulus*\*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn  
Vogelbeere  
Vogelkirsche  
Birke  
Hainbuche

### Obstbäume

#### **Äpfel**

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

Berner Rosenapfel  
Klarapfel  
James Grieve

#### **Birnen:**

Glockenapfel  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne

#### **Kirsche:**

Hedelfinger

#### **Zwetschge**

Wangenheims Früh

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 ABGB.
- 7.8 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.  
*Hinweis:* Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

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

8.1 Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	E, o	6,00 m	8,50 m	SD	20° - 24°	II
Alternative	E, o	5,50	8,50	SD	25° - 32°	I+D

**Definition**

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über der Hinterkante Straße im Bereich des Eingangs liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB darf maximal 0,40 m über der Hinterkante Straße im Bereich des Eingangs liegen.

II = maximal zwei Vollgeschosse

I+D = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das obere als Dachgeschoss auszubilden ist

8.2 Da es sich hier um eine Vorhabenfläche an einem Hang handelt, ist im Folgenden die maximale Höhenlage der Oberkante Fertigboden für jedes einzelne Haus und die dazugehörigen Nebengebäude mit Nummer angegeben:

Nummer	Höhe OK FFB
1	705,5 m ü. NN.
2	708,5 m ü. NN.
Garage	709,0 m ü. NN.
3	711,0 m ü. NN.
Garage	711,5 m ü. NN.
4	714,5 m ü. NN.
5	716,5 m ü. NN.
6	718,9 m ü. NN.
7	710,0 m ü. NN.
8	704,0 m ü. NN.

8.3 Kellergeschosse sind zulässig. Sie sind jedoch in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen.

8.4 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.5 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Töne zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.7 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

- 8.8 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.

### § 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 9.1 Als Einfriedungen sind keine Spundwände und keine Steinkörper zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 1 m hoch sein. Es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen um Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 9.1.1 Stacheldraht ist nicht zulässig. Spitzen an Zäunen sind nicht zulässig.
- 9.1.2 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.1.3 Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind optisch zu gliedern und in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen.
- 9.2 Entlang der Grundstücksgrenze darf im Bereich von 1 m nicht aufgeschüttet werden.
- 9.3 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hausfront und Hinterkante Straße) nicht eingefriedet werden.
- 9.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag von Zufahrten ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.5 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder Vergleichbares) zu wählen.
- 9.6 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 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 0,60 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.
- 10.3 Darüber hinaus gilt die Satzung über besondere Anforderung an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) des Marktes Kaltental.

### § 11 Hinweise und Empfehlungen

- 11.1 Landwirtschaftliche Emissionen  
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.
- 11.2 Denkmalpflege  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2

DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 BayDSchG:*

*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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 11.3 Bodenschutz

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. 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 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Aufkirch - Nord“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.10.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den

---

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister