

Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Frankenhofen-Mitte II“
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 19.10.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Kaltental für den Bebauungsplan „Frankenhofen-Mitte II“ 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 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 östlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Frankenhofen, am nördlichen Ende des Kirchwegs (Hausnummer 23). Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücksfläche mit der Fl. Nr. 796/2 und 796, Gemarkung Frankenhofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 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 19.10.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

3.1.1 Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO nach Nr. 7 und 8 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für nicht zulässig erklärt.

3.1.2 Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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. Es wird bestimmt, dass diese Überschreitung bis zu einem Maß von GRZ 0,8 zulässig sein soll.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in Grünflächen.

Ausnahme (§ 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, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 6.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3 Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.
- 6.4 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Pult- und Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

§ 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 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.3 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 7.4 Bei Neubauten sind auf dem Baugrundstück je 100 m² Grundfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
- 7.5 Auf den privaten Grundstücken sind Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt. 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.
- 7.7 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

Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel

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

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

Birnen:

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 gelbblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

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

- 8.1 Für die Bauflächen werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Geschosse
MD	ED, o	6,1 m	8,0 m	SD	20° - 24°	II
Alternative	ED, o	5,6 m	8,5 m	SD	25° - 38°	I+D

Definition

ED = Einzel- oder Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von OK FFB EG im Erdgeschoss bis Oberkante First / Attika.

II = maximal zwei Geschosse

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

- 8.2 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,40 m über der mittleren Geländehöhe an den Gebäudeecken liegen.
- 8.3 Die Giebelseite muss mindestens 15 % kürzer als die Traufseite sein und darf eine Länge von 12 m nicht überschreiten.
- 8.4 Kellergeschosse sind in wasserdichter Ausführung (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen.
- 8.5 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:
- Quergiebel und ab 28° Dachneigung auch Gauben sind zulässig.
 - Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
 - Dachüberstände von Satteldächern betragen maximal 1,10 m und bei Hauptgebäuden mindestens 0,70 m; bei Garagen mindestens 0,30 m.
- 8.6 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.
- 8.7 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 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.8 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.
- 8.9 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, sowie Eckerker und umlaufende Balkone sind gänzlich unzulässig.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 Als Einfriedungen sind Spundwände und Steinkörper unzulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 0,90 m hoch sein. Stacheldraht ist nicht zulässig. Spitzen an Zäunen sind nicht zulässig.
- 9.3 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.
- 9.4 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.
- 9.5 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen in einer Tiefe von 6 m nicht eingefriedet werden.
- 9.6 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m (Hinterkante Straße) breit sein. Der Belag 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.
- 9.7 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 eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

- 9.8 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.
- 9.9 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung der Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen. 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. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf die freie Landschaft gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach 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.
- 10.3 Darüber hinaus gilt die Satzung über besondere Anforderung an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) des Marktes Kaltental in der aktuellen Fassung.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs 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, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

11.2 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.

11.3 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

„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.“

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Frankenhofen-Mitte II“ gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.10.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaltental, den

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des zum Markt Kaltental gehörenden Ortsteil Frankenhofen, am nördlichen Ende des Kirchwegs (Hausnummer 23). Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücksfläche mit der Fl. Nr. 796/2 und 796, Gemarkung Frankenhofen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

2. Veranlassung

Für die im Bestand bebauten Grundstücke wird der Innenbereich mit einer städtebaulichen Satzung geordnet und damit eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen. Dies ist erforderlich, um bei der organischen Entwicklung der Ortslage den Außenbereich zu schonen und das Ortsbild zu bewahren.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Frankenhofen liegt im allgemein ländlichen Raum und gehört zum Markt Kaltental, welcher Teil der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf ist. Das Kleinzentrum Westendorf bildet mit Germaringen ein Doppelzentrum. Der Markt soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in seiner kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

Frankenhofen befindet sich an den östlichen Ausläufern des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Kaufbeuren. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung oder sonstiger Schutzflächendarstellungen. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass für den Gewässerbereich des Hühnerbachs Entwicklungsziele vorgegeben sind. Allerdings ist der Hühnerbach deutlich vom gegenständlichen Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Kaltental besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Mit Bescheid vom 05.10.2004, Geschäftszeichen IV-610-6/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die durchgeführte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.02.2002, erstellt vom Architekturbüro Wolfram H. Keller, Buchloe, genehmigt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB. Es gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

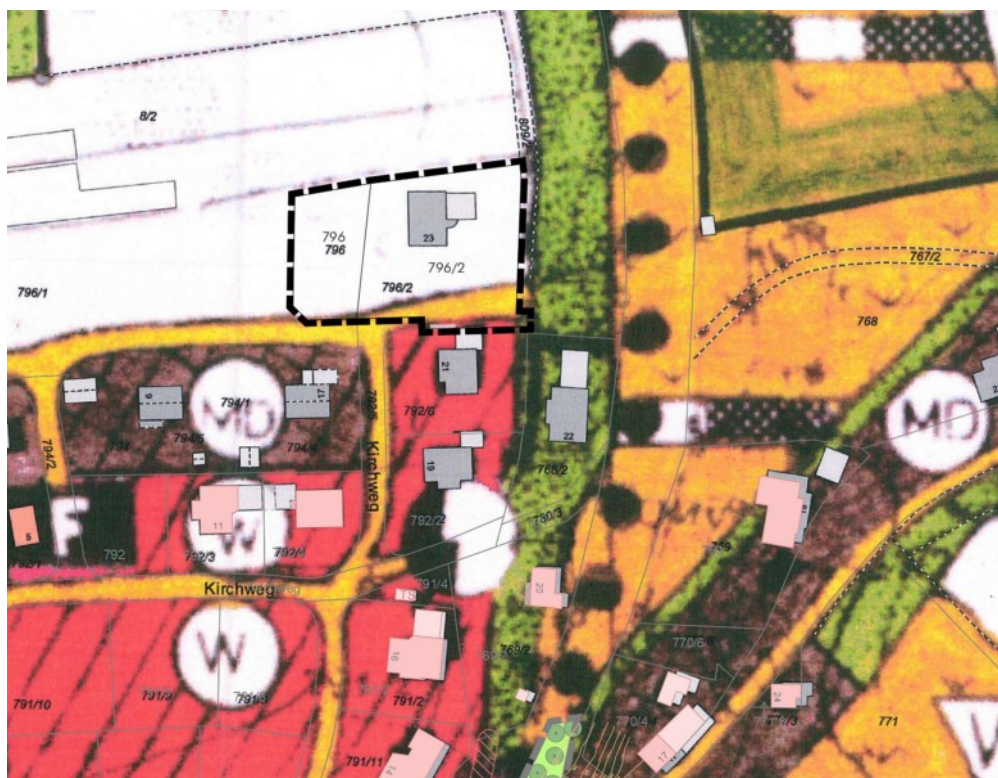


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

4. Bestand

4.1 Geologie

Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000:

Index „37“; Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

hist. Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000: „L I 2“

dig. Geol. Karte 1:25.000: „ta“, Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet; Genese aus rißzeitlichem Till (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)), darunter und westlich davon: „Wh1°1,G“; Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1°1); Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne)

[nach UmweltAtlas Bayern]

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt neben intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zwischen ca. 722 m üNN Höhe im Westen und ca. 725 m üNN Höhe im Osten.

4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

4.4 Infrastruktur

Im Markt Kaltental sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Be-

darfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kaufbeuren oder Buchloe oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Das Plangebiet wird durch den Kirchweg erschlossen.

4.6 Nutzungen

Das Plangebiet ist bebaut und beherbergt ein Gebäude mit gemischten Nutzungen (Tonstudio / Wohnhaus). Umliegend finden sich Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Nutzungstypen.

4.7 Denkmalpflege

Im Umkreis des Plangebietes findet sich ein Bau- und Bodendenkmal (katholische Pfarrkirche St. Lorenz und Agatha mit Friedhofsgebiet). Allerdings ist das nächstgelegene Baudenkmal ca. 200 m von der Bebauung des gegenständlichen Plangebietes entfernt.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Nach den 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 Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Bei der bestehenden Erschließung sind keine Änderungen vorgesehen. Die Zufahrt auf das Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert, die Baufenster sind unabhängig voneinander anfahrbar.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Es wird zudem empfohlen, Dachflächenwasser aufzufangen und Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten, um die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen.

Reliefbedingt kann es zu Hangwasserbildung kommen. Bauherren haben selbständig Vorsorgen gegen Oberflächenwasser / wild abfließendes Wasser bei Niederschlagsereignissen zu sorgen; ggf. durch wasserdichte Keller / Treppenabgänge u. dgl.

5.1.3 Versorgung mit Strom und Telekommunikation

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Neue Anschlüsse sind in Rücksprache mit den Spartenbetreibern herzustellen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. 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 BauNV und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss festgelegt. Diese OK FFB darf maximal 0,40 m über der mittleren Geländehöhe an den Gebäudeecken liegen. In der Satzung unter § 8 Ziffer 1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer der Hauptgebäude mit 20° bis 38° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, sowie begrünte Pult- und Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Hauptgebäude mindestens 0,70 m, bei Satteldächern der Garagen mindestens 0,60 m, betragen. Kein Dachüberstand darf über 1,10 m hinausragen. Die Firsthöhe ist beschränkt, wobei bei steileren Dachneigungen diese zulässige Höhe etwas größer ausfällt, als bei flacheren Ausprägungen.

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze wird mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,50 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage.

Wegen der freien Lage nahe der freien Landschaft wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die freie Landschaft gerichtet sein. Die Beleuchtung ist ausgeschlossen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der (Voll-)Geschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Grünflächen

Nach Norden und Osten ist eine Eingrünung auf privatem Grund festgesetzt. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte für Bäume vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Bepflanzungen erfolgen gemäß Pflanzliste. Nach Osten und Norden ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung in Form einer lockeren Hecken- und Strauchbepflanzung sowie mit Einzelbäumen vorgesehen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Die Pflanzbindung sorgt bei Neubauten grundflächenbezogen für einen gewissen Ausgleich in landschaftsbildlicher, ortsgestalterischer sowie ökologischer Sicht.

Die Eingrünung soll den Ortsrand harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren. Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Ausfall umgehen in angemessener Qualität zu ersetzen.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Frankenhofen-Mitte II“ gemäß § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung der Grundstücke gesichert. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. 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.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktberdorf, vor.

Kaufbeuren,

Markt Kaltental,

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Hauser, Bürgermeister