

GEMEINDE OY-MITTELBERG

LANDKREIS OBERALLGÄU



Auftraggeber:

Gemeinde Oy-Mittelberg

Hauptstr. 28, 87466 Oy-Mittelberg

Telefon: 08366/9842-30, E-Mail: gemeinde@oy-mittelberg.de

Einbeziehungssatzung „Kressen - West,,

Gemeinde Oy-Mittelberg

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

B SATZUNG

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, folgende Einbeziehungssatzung „Kressen-West“ in der Fassung vom 16.07.2018 in öffentlicher Sitzung am 16.07.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung betrifft die Teilflächen (TF) mit der Fl.-Nr. 1746, 1748, 1749 und 1821 der Gemarkung Mittelberg, die bisher dem Außenbereich zugeordnet war. Die genaue Größe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 16.07.2018.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Kressen-West“ richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB. Sobald für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Geltungsbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Kressen-West“ besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.07.2018. Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 16.07.2018 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art.79 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Kressen-West“ der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den
Gemeinde Oy-Mittelberg

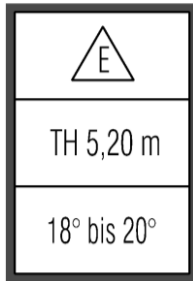
Theo Haslach, Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

C

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsschablone für die Festsetzungen



Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich gelten jeweils die in der Schablone zusammengefassten Festsetzungen:

2. Traufhöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;)

TH __, __ m

Bestimmung der TH in Meter:
Abstand Rohfußboden bis Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut (die freigelegte Garagenzufahrt im Kellergeschoss bleibt unberücksichtigt).

3. nur Einzelhäuser zulässig



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Nutzungsschablone);

4. Baugrenze



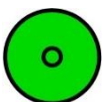
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und § 31 Abs.1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

5. Straßenverkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

6. Zu pflanzender Baum



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Pflanzgebot: einheimischer Laubbaum

7. Zu pflanzende Sträucher

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);



Pflanzgebot: einheimische Sträucher

8. Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Bäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit nach zu pflanzen



9. Private Grünfläche zur innerörtlichen Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Innerhalb dieser Fläche gilt generelles Bau- und Einfriedungsverbot, geschlossene Hecken sind innerhalb dieser Fläche ebenfalls nicht zugelassen. Versiegelungen jeglicher Art sind ebenfalls untersagt.



10. Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Innerhalb dieser Fläche sind mindestens drei Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Bei der Obstsortenauswahl sollte auf feuerbrandtolerante Obstsorten geachtet werden, die in der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau aufgeführt sind. Diese Liste erhalten Sie unter folgender Adresse:
<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>
Der bestehende Birnbaum ist zu erhalten und bei natürlicher Abgängigkeit mit gleicher Sorte nach zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Fläche nur zweimal zu mähen, das erste Mal frühestens ab 15. Juni, es besteht Düngeverbot, ausgenommen der Baumscheiben. Innerhalb dieser Fläche besteht Bauverbot mit Ausnahme von Bienenhäusern.



11. Baudenkmal

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB; Nr. 14.3 PlanzV; siehe Planzeichnung);



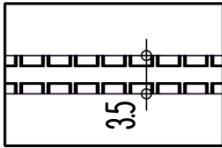
12. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO; Nr. 15.3 PlanzV; siehe Planzeichnung);
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb derart festgesetzter Flächen zulässig. Garagen sind ins Hauptgebäude zu integrieren.



13.

mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen



(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; Nr. 15.5 PlanzV; siehe Planzeichnung);
zu Gunsten Flur-Nr. 1746

14.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
der Einbeziehungsatzung

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art.6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

2. Höhenlage

FFB _____, _____

Für die Höhenlage der ersten Nutzungsebene wird eine Fertigfußbodenhöhe festgesetzt in Meereshöhe über Normalnull, die vor Baubeginn von der Gemeinde nochmals abgenommen wird (Schnurgerüst OK FFB EG).

3. Firstrichtung



Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bindend.

4. Dachformen, Dachgauben

Es sind nur Satteldächer zulässig. Zum Zweck eines Dachausbaues sind in Rücksichtnahme auf das Baudenkmal keine Dachaufbauten zugelassen. Quergiebel, Widerkehr und Zwerchgiebel und negative Dacheinschnitte sind ebenfalls nicht zugelassen. Neben der festgesetzten Dachform sind für untergeordnete Bauteile (z. B. Eingangsüberdachungen etc.) andere Dachformen möglich. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5. Dachneigung

18-20°

zugelassene Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für geneigte Dächer von Garagen. (Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune oder als Hecken (Nadelholzhecken ausgenommen) zulässig. Metallene Geflechtzäune oder Stabgitterzäune sind ausgeschlossen. Als max. Höhe sind 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zugelassen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 70 cm zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte). Sockel und Stützmauern auf der Grenze sind unzulässig. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,12 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Gabionenwände sind generell untersagt. (Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO).

7. Anzahl der Stellplätze

Für die Stellplatzermittlung gelten zwei Stellplätze pro Wohneinheit. (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

8. Gestaltung der unbebauten Flächen

Freilegungen zur Belichtung des Kellergeschosses (Lichtgräben) sind mit Ausnahme der Garagenzufahrt nicht zulässig. Unbebaute Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Höhendifferenzen können durch natürliche Geländeverzüge, Natursteinmauern bis zu 1,0 m Höhe oder Böschungen ausgeglichen werden. (Art. 7 Abs.1 Nr.2 und Art. 81 Abs. 5 BayBO).

9. Fassadengestaltung

Die Westfassade und die Nordfassade sind im Obergeschoss mit einer unbehandelten Holzverkleidung zu versehen. Auf der Ostseite sind Fensterläden anzubringen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

10. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die Grasnarbe oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es der gemeindlichen Niederschlagswasserkanalisation zuzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

11.

Wildabfließendes Wasser / Starkregenabflüsse

Das Planungsgebiet liegt deutlich im Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

E Hinweise

1 Altlasten/Bodenaushub

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Ostallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

2 Bodendenkmalpflege

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 gerührt 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten

Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte.

4 Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist regelkonform über die Grasnarbe zu versickern. Falls Sickereinrichtungen erforderlich werden kann ein Überlauf von Sickereinrichtungen an die Regenwasserkanalisation des Verbandes angeschlossen werden. Falls Rückhaltespeicher mit Drossel errichtet werden, sind diese nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu bemessen. Eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der jenseits der Straße angrenzenden Hangfläche kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Oberflächen der ebenerdigen Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Terrassen sind breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Kressen-West“ in der Fassung vom 16.07.2018.

1 ANLASS

Die Gemeinde Oy-Mittelberg möchte dem Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage entlang der Straße von Oy nach Mittelberg im Sinne einer Abrundung des Siedlungskörpers nachkommen. Hierzu muss ein bisher im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesener Bereich als Baufläche in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Bei dem Bauwerber handelt es sich um die Besitzerfamilie des benachbarten Baudenkmals, also um die Befriedigung des organischen Bedarfes aus dem Ort.



Blick von Westen

Das regional bedeutende Baudenkmal steht zum großen Teil leer und wird periodisch als Jagdhaus genutzt. Die Gemeinde hat dem Besitzer im Vorfeld mitgeteilt, dass vor einer Ausweitung in den Außenbereich („Flächenspa-

ren in Bayern“) geprüft werden sollte, ob nicht das Baudenkmal für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden kann. Dies wurde eingehend untersucht und festgestellt, dass dies zu starken Eingriffen in die Substanz führen würde. Denkmalgerechter ist weiterhin die Nutzung als Jagdhaus, da hierfür die Deckenhöhen und der Standard ausreichend sind. Eine grundlegende Reparatur des Denkmals (Dach, Putz Fassade, Unterfangung wo statisch nötig) wurde dennoch auch für diese Nutzung zugesichert.



Steinmeile

naturkundlich-geschichtlicher Lehrpfad Oy-Mittelberg

Bauernhaus in Kressen Nr. 10

Das vorgestellte Haus vertritt einen Typ von Allgäuer Bauernhaus, wie wir ihn einst zahlreich antrafen, heute aber nur noch mit wenigen Exemplaren vertreten finden werden. Hier handelt es sich um ein Einfirst-Haus in Ständerbohlenbauweise. Eck- und Zwischenständer waren mit einer Nut versehen, in die Bohlen hochkant eingefügt wurden und so die Hauswand bildeten. Wohl erst in späteren Jahren wurde das Haus verputzt, indem man kleine Holzpflockchen, sogenannte "Bissen", in die Bohlen schlug und dann alles mit einem Heumörtel versah. Mit Sicherheit hatte das Haus früher ein sogenanntes "Landemdach" mit gelegten Holzschindeln, die mit Steinen beschwert waren. Gegen Osten liegt der Wohnbereich, während die vollkommen geschlossene Wand des Wirtschaftsteiles nach Westen zeigt. Diese Giebelseite hat man deshalb auch als "Wetterschirm" bezeichnet.

Ursprünglich war das Haus im Kressen vom Tennentor ab nach Westen noch ca. 3 Meter länger. Diesen Raum bezeichnete man als "Heuschinde". Das weit herunter reichende Dach dieses Hausteiles überdeckte den auch "Schopf" oder "Hakenschof" genannten Gebäudeteil. Wenn man das Haus durch die Haustüre betrat, kam man direkt in die Küche im Gang. Rechterhand ging es in die Stube, und hinter der Stube befand sich gewöhnlich der "Gaden", das elterliche Schlafzimmer. Vom Gang aus führte linkerhand eine Türe in den Stall, dem sich Tenne und Heuschinde anschlossen. Eine Stiege führte vom Erdgeschoß auf den "Sohler", den oberen Hausgang. Dort gab es meist zwei bis drei Kammern. Den Dachboden bezeichnete man auch als "Bolladörre", weil dort die "Bolla", die Leinsamenkapseln, getrocknet wurden. Webkeller weisen auf die Zeit hin, als man im Allgäu noch Flachs anbaute und in vielen Bauernhäusern ein Webstuhl stand. Im Haus Nr. 10 in Kressen befindet sich dieser Raum gleich hinter dem Gaden und wurde wohl in früheren Zeiten auch als Werkstatt oder Wagenschof benutzt. Eigenheiten oder bestimmte Fertigkeiten eines Hofbesitzers haben meist zu einem Spitznamen geführt, der schnell auch zum Hausnamen wurde und im Alltag wichtiger war als der Familienname. Auch für den alten Hof in Kressen trifft dies zu: "Beim Beschtlar" lautete einst sein Hausname.



Rekonstruktionskizze des Bauernhofes in Kressen Nr. 10; Zustand im 19. Jahrhundert.



Schematischer Plan eines Allgäuer Bauernhauses mit der bis ins 19. Jahrhundert üblichen Aufteilung des Gebäudes.

Benachbartes Baudenkmal, Ausschnitt aus aufgestellter Infotafel

Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde ein Baufeld ausweisen, das die städtebauliche Wirkung des Einzeldenkmals möglichst wenig stört. Gleichzeitig sollen hohe Ansprüche an die gestalterische Einbindung des neuen Baukörpers in den Kontext gestellt werden.

Architekturmalerei, Pilaster mit Diamantquaderung



Baudenkmal Kressen Nr. 10 von Nordosten

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 sowie des Regionalplanes Region Allgäu.



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Laut oben abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Außenbereich und grenzt an eine gemischte Baufläche an. Als Gebietscharakter wäre demnach eine gemischte Baufläche festzusetzen. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung ist dieser Bereich redaktionell nachzuführen. In Kressen sind innerörtliche Grünflächen und Obstwiesen als charakteristisches Element ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung als innerörtliche Grünfläche ist daraus abzuleiten, damit keine Baulücke entsteht.



Blick von Norden auf den gegenüberliegenden Ortseingang mit Trafostation, Garagen und Infotafel.

Auf der südlichen Straßenseite gegenüber dem geplanten Bau Feld bestehen eine Trafostation und eine Doppelgarage, die den Auftakt am Ortsteingang bilden. Diese befinden sich gegenwärtig noch im Außenbereich.

3. STÄDTEBAU

Als Gebietscharakter wäre aufgrund der noch vorhandenen Durchmischung mit Land- und Forstwirtschaft ein Mischgebiet festzusetzen. Der Nutzungscharakter wird jedoch bei der Einbeziehungs-Satzung nicht festgelegt.

Städtebaulich orientiert sich der neue Baukörper an der Umgebungsbebauung, die Ausrichtung des Firstes erfolgt demnach parallel zu den Höhenschichtlinien, wie auch bei den benachbarten Gebäuden.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang und der leichten Hangsituation wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt, die Höhenlage des Erdgeschosses wird festgesetzt, die exakte Höhenlage wird im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme von der Gemeinde vor Baubeginn überprüft. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich der künftige Baukörper sowohl in den baulichen wie auch den landschaftlichen Kontext einfügt.

Strukturen wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser würden in die Homogenität des Weilers eingreifen, daher werden nur Einzelhäuser zugelassen.

4. ERSCHLIESSUNG

Das geplante Gebäude wird so situiert, dass die Zugänglichkeit des Garagenbereiches (im Haus integriert) von der tieferliegenden Hofzufahrt des Baudenkmals aus erfolgt, somit bleiben die Blickbeziehungen auf das Baudenkmal weitgehend ungestört und von Garagenbauten unbeeinträchtigt. Die Freilegung des Kellergeschosses muss unbedingt auf die Garagenzufahrt beschränkt bleiben, da sonst eine Dreigeschossigkeit entstehen würde, die der Proportionalität in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal zuwider läuft.



Künftige Zufahrtssituation über privaten Feldweg

5. ORTSBILD

Zur Einbindung in das Ortsbild bzw. zum Übergang in die freie Landschaft werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB einige Festsetzungen (Planzeichnung und Text) getroffen, siehe auch § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB: Zur Einordnung wird die umgebende Bebauung näher beleuchtet. Südlich besteht ein niedriges Nebengebäude mit ca. 4,50 m Wandhöhe, weiter entfernt ein Wohnhaus mit ca. 7,0 m Wandhöhe.



Mittelbar angrenzende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite - Südseite

Maßgebend für die Gestaltung des Baukörpers ist jedoch das tiefer liegende unmittelbar angrenzende Baudenkmal mit einer Traufhöhe von 5,20 m.



Unmittelbar angrenzende Bebauung mit direktem Bezug, Baudenkmal, ca. 22 Grad Dachneigung

Zur Ausnutzung des Obergeschosses als Vollgeschoss wird eine Wandhöhe von 5,20 m zugelassen. Es kann also ein hoher Kniestock mit raumhaltigem Dach ausgebildet werden. Höher sollte das Gebäude keinesfalls errichtet werden, da das Baudenkmal tiefer gelegen ist.

Die Dachneigung wird mit 20°-22° zugelassen, um das Baudenkmal in seiner Wirkung nicht zu stören, daher werden auch keine Dachaufbauten zugelassen.

Zur Fortführung der Siedlungsstruktur wird eine Firstrichtung festgelegt, Satteldächer vorgeschrieben und ein Baufenster vorgegeben.

Zur Beibehaltung der ruhigen Situation wird auch festgesetzt, dass die Garage ins Hauptgebäude zu integrieren ist. Weitere Abgrabungen werden wegen der Höhenentwicklung untersagt. Zudem werden in Hauptblickrichtung zum Baudenkmal auch Einfriedungen und die Errichtung von Bauten jeglicher Art untersagt, Bienenhäuser sind davon ausgenommen, da diese für die Bewirtschaftung der Streuobstwiese notwendig sind.

Nach Westen und Norden wird im Obergeschoss eine unbehandelte Holzverkleidung vorgeschrieben, damit der neue Baukörper besser in den Ortsrand integriert wird.

Zur besseren gestalterischen Einfügung werden auf der Ostseite Fensterläden festgesetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben sind keine landwirtschaftlichen oder andere wesentlich störende Betriebe vorhanden.

6. WASSERVERSORGUNG/ABWASSERENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER/WILDABFLIESENDES WASSER

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das gemeindliche Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung gewährt das kommunale Kanalnetz im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert und führt die Abwässer der gemeindlichen Kläranlage zu.

Vom Bauherrn sind zwei Hausanschlusschächte zu erstellen, falls die Versickerung über das tiefer liegende Feld nicht möglich sein sollte.

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind nicht bekannt.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Daher wurde in der Satzung eine Vorsorgepflicht im Rahmen der Planung festgesetzt.

7. STROMLEITUNGEN

Die Stromversorgung ist durch die Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes des Netzbetreibers AllgäuNetz GmbH gesichert. In das Niederspannungsnetz wird aus einer benachbarten Trafostation eingespeist. Zur Erweiterung des Versorgungsnetzes ist der Netzbetreiber rechtzeitig zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Das Trafo-Häuschen im Süden trägt im Planungsgebiet zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

8. FERNMELDELEITUNGEN

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Um eine koordinierte Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Die Kontaktaufnahme sollte deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, stattfinden.

Kontaktadresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

9. ALTLASTEN

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt befinden sich im Planbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

10. AUSWIRKUNGEN LANDSCHAFTSBILD

Die Hinzufügung des Gebäudes in den Siedlungskörper stellt gegenwärtig keine wesentliche Ausweitung in die freie Landschaft dar, da sich bereits gegenüber die Trafostation und eine Doppelgarage befinden.

Allerdings muss aufgrund der Hangsituation und des tiefer liegenden Baudenkmal's besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt werden. Die Blickbeziehungen zum Baudenkmal sollen möglichst wenig gestört werden, daher wird eine innerörtliche Grünfläche im Sinne einer Streuobstwiese festgelegt, in der weder Bauten noch Einfriedungen zugelassen werden

11. BAUDENKMALPFLEGE

Die Eigentümer des Baudenkmals Kressen 10 sind für die denkmalgerechte Erhaltung des Baudenkmals verantwortlich, etwaige Maßnahmen sind im Vorfeld mit den Denkmalbehörden (Landratsamt Oberallgäu und Landesamt für Denkmalpflege) abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die äußere Gestaltung des Neubaus ist trotz Festlegungen in der Satzung auch noch mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

12. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

13. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Für die Berechnung des Versiegelungsgrads müssen die bestehenden Gebäude, Straßen und Wege vom Geltungsbereich abgezogen werden.

Größe Geltungsbereich	2.312 m²
Abzüglich:	
Gebäude Bestand	- 300 m ²
Straßen und Wege Bestand	- 334 m ²
Bebaubare Fläche	1.678 m²

Laut Bebauungsplan können 355 m² für Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Zusätzlich kann auf 53 m² ein Geh- und Fahrweg errichtet werden.

Zusammenfassend stehen somit 1.678 m² an bebaubarer Fläche insgesamt rund 408 m² an versiegelbarer Fläche gegenüber, was einem prozentualen Anteil von 24% ausmacht. Damit ist die Eingriffsschwere als gering zu bewerten.

Gepl. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Mischgebiet	Insgesamt geringer Versiegelungsgrad, Typ B	0,2 – 0,5

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads von 0,24 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,2 angemessen.

Aus der folgenden Tabelle errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für die Einbeziehungssatzung:

Mischgebiet, Typ B	1.678 m ²	*0,2	335,6 m ²
Ausgleichsflächenerfordernis			335,6 m²

Ausgleichsfläche:

Der erforderliche Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 406 m² statt.

Innerhalb dieser Fläche soll eine extensive Obstwiese entstehen. Es sind mindestens vier Obstbäume (alte, regionale Sorten als Hochstamm zu pflanzen. Der bestehende Birnbaum ist zu erhalten und bei natürlicher Abgängigkeit mit gleicher Sorte nach zu pflanzen. Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr (1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni) zu mähen. Das Ausbringen von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen der Baumscheiben, ist untersagt.