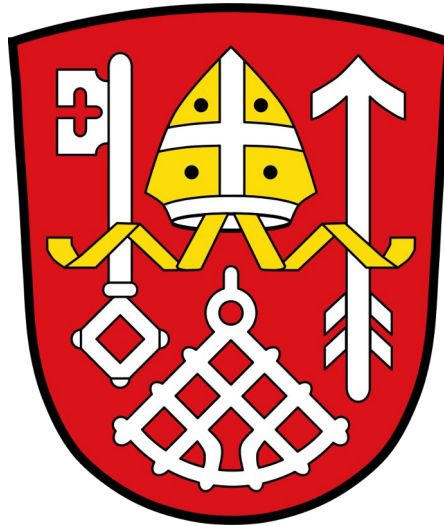


Markt Kaltental
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Frankenhofen – An der Alten Säge“

Vorentwurf
i. d. F. vom 25.11.2025

Inhalt:

Satzung
Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: info@markt-kaltental.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Markt Kaltental für den Bebauungsplan „Frankenhofen – An der Alten Säge“ 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),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Ortes Frankenhofen des Marktes Kaltental, westlich der Hauptstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke oder Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1, 1/1, 2/2 (TF), 3, 3/2-3, 4, 6, 12, 67/2 (Hühnerbach), 856 (TF), 915, 915/1-4, 916, 916/1, 918 und 918 1-5, alle Gemarkung Frankenhofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,2 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 25.11.2025. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.

3.1.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Es wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

3.3 Zweitwohnungsnutzung ist ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung bzw. Planzeichnung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen, auch solche, die nach § 14 BauNVO genehmigungsfrei sind, dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nur außerhalb der Vorgartenbereiche gemäß Planzeichnung

und bis zu einer maximalen Grundfläche von 16 m². Nebenanlagen dürfen eine Firsthöhe von maximal 3 m aufweisen.

- 6.2 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Vorgartenbereiche errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße einzurichten.
- 6.3 Vor Garagen ist bei senkrechter Zufahrt von der Hinterkante Straße mindestens 5,0 m und seitlich mindestens 2,0 m Abstand zu halten. Ebenfalls 2,0 m Mindestabstand sind durch die Garage gegenüber der privaten Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen zur Ortsrandeingrünung zu halten.
- 6.4 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
- 6.5 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. In dieser Breite darf das Straßenbegleitgrün für die Zufahrt durchbrochen werden. 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.
- 6.6 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Steingärten und Schotter als Rasenersatz außerhalb von Zufahrten und Wegen sind nur bis maximal 5 m² zulässig.
- 7.2 Je 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein Baum aus der Pflanzliste § 7.8 zu pflanzen. Zu Nachbargrundstücken sind mindestens 2 m Pflanzabstand einzuhalten.
- 7.3 In der Planzeichnung sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Es besteht Pflanzbindung an diesen Orten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.
- 7.4 Die in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzten Gehölze müssen erhalten bleiben.
- 7.5 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen.
Hinweis: Dem Baugesuch soll ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beigelegt werden, in dem auch die Kronenausmaße der ausgewachsenen Bäume dargestellt sind.
- 7.6 Auf den privaten Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen ist zur Ortsrandeingrünung eine dreireihige versetzte Strauchhecke mit mindestens einem Strauch je 1,5 Laufmeter und einem Reihenabstand von 1,25 m zu pflanzen.
- 7.7 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen.
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.

7.8 Pflanzliste:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Acer platanoides**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
Sorbus aucuparia
*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**

Obstbäume

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m
 Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m
 Äpfel Berner Rosenapfel

Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12

Feld-Ahorn
 Berg-Ahorn (1. Wuchsklasse)
 Spitz-Ahorn (1. Wuchsklasse)
 Stiel-Eiche
 Winter-Linde (1. Wuchsklasse)
 Sommer-Linde
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche

Sträucher

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

Cornus mas Kornelkirsche

	Klarapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	James Grieve	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Glockenapfel	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Birnen:	Clapps Liebling	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Gellerts Butterbirne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Zwetschge	Wangenheims Früh	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Zusätzlich kommen andere heimische Obstgehölze sowie 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.

7.9 Eingriffsbewältigung:

7.9.1 <folgt zum Entwurf>

Die Eingriffsberechnungen werden für den südlichen Teil der Planung vorgenommen, der im Regelverfahren behandelt wird.

Beim nördlichen Teil handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind dort keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

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

8.1 Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Zonierung	GRZ	GFZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Dachneigung und -form
1	0,4	1,2	II	6,50 m	9,00 m	18°-35°, SD
2	0,4	1,2	II+D	7,00 m	9,50 m	18°-35°, SD
3	0,4	1,2	III	7,50 m	10,00 m	15°-35°, SD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II / III = maximale Anzahl der Vollgeschosse; hier abhängig von Zonierung in der Planzeichnung

+D = zusätzlich ein Dachgeschoss zulässig, dies darf auch als Vollgeschoss ausgebildet werden

SD = gleichschenkeliges Satteldach

DN = Dachneigung

8.2 Die maximale Wandhöhe gilt für alle baulichen Anlagen und ist definiert als **die Abmessung** von der mittleren Geländeoberfläche an den Gebäudeecken (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

8.3 Die Traufseite muss mindestens 20 % breiter als die Giebelseite sein. Wohngebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

8.4 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten: Quergiebel und Gauben sind nur bei Neigungen des Hauptdaches von über 31° zulässig; es ist nur jeweils eine Art von Quergiebel / Gaube je Dachseite zulässig; negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig; Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und höchstens 1,20 m; bei Garagen mindestens 0,30 m und höchstens 1,00 m. Die Breite von Quergiebel und Gauben darf max. 50 % der Gebäudeseite betragen.

8.5 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur **ziegelrote bis rotbraune** Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

Hinweis: Die Sicherung vor Dachlawinen obliegt dem Bauherren.

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 zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.8 Wintergärten:
Wintergärten sind nur mit Pultdächern und nur an der Traufseite mit maximal 50 % der Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen nur eingeschossig und im Erdgeschoss ausgebildet werden und eine Gesamthöhe von 4 m nicht überschreiten. Zur Material- und Farbwahl gelten auch hier die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.
- 8.9 Bauliche Gestaltung:
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun).
Bei der Außengestaltung sind Putz und Holz zu bevorzugen. Folgende Materialien sind nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche (außer Weiß);
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 8.10 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Erker und Vorbauten sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Erker und Vorbauten zweigeschossig zugelassen werden, sofern diese unter dem Hauptdach integriert sind.
- 8.11 Je Baugrundstück ist zum Auffangen von Oberflächen- und Dachflächenwasser ein Volumen von mindestens 6 Liter pro m² Baugrund einzurichten. Dies kann im Überlauf gedrosselt ans Trennsystem angeschlossen werden.
- 8.12 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO mit 0,4 H.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken wird auf maximal 0,90 m begrenzt; es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zu verwenden ist. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Die Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (15 cm Bodenfreiheit). Stacheldraht, Kunststoffzäune und Steingabionen sind unzulässig.
- 9.2 Zäune dürfen nicht direkt an landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen. Sie müssen um mindestens 0,5 m zurückversetzt werden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind im Abstand von bis zu 2 m von landwirtschaftlichen Nutzflächen nur bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 9.3 Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 9.4 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.5 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst 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.
- 9.6 Abgrabungen zum Zweck der, auch nur teilweisen, Freilegung von ansonsten unterirdischen Gebäudeteilen dürfen nicht vorgenommen werden.
- 9.7 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 bei größeren Differenzen in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Beleuchtung von Werbeanlagen oder leuchtende Werbung sind unzulässig.
- 10.3 Werbeanlagen sind als Werbeschild nur an Hauswänden am Ort der Leistung zulässig.
Je Beworbenem ist nur ein Schild mit maximal 30 cm x 40 cm zulässig.

§ 11 Hinweise

11.1 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

11.2 Wasserwirtschaft

11.2.1 Grundwasser

Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

11.2.2 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ das DWA Arbeitsblatt A 138-1, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

11.2.3 Niedriger Grundwasserflurabstand

Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten. Wir empfehlen daher, im Vorfeld der Baumaßnahme geeignete Aufschlüsse zu schaffen, um den genauen Wasserstand bzw. den Wasserandrang zur Gründung zu ermitteln.

11.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe finden sich keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Zu verständigen: Bayerisches Landesamt für 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.

„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.“

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

11.7 Außenbeleuchtung:

Beleuchtungen sind möglichst so zu gestalten, dass keine Insekten oder andere Kleintiere angelockt werden. Auf Beleuchtung in der Nacht ist möglichst zu verzichten.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Frankenhofen – An der Alten Säge“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.11.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kaltental, den

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand des Ortes Frankenhofen des Marktes Kaltental, westlich der Hauptstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke oder Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1, 1/1, 2/2 (TF), 3, 3/2-3, 4, 6, 12, 67/2 (Hühnerbach), 856 (TF), 915, 915/1-4, 916, 916/1, 918 und 918 1-5, alle Gemarkung Frankenhofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,2 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

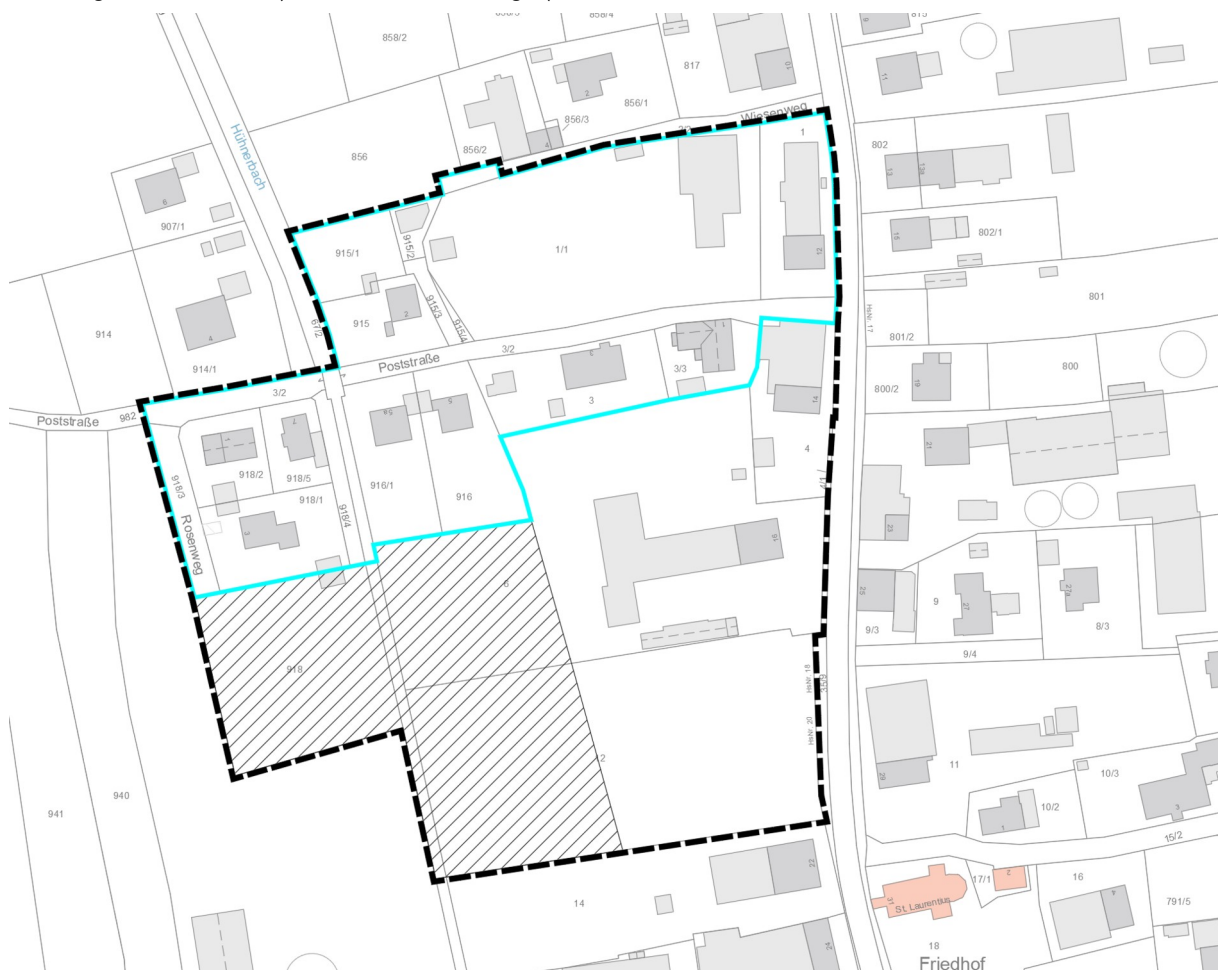


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches mit Umgrenzung § 13a-Teil (hellblau) und Neuausweisung (Schrägschraffur), unmaßstäblich

2. Veranlassung

Um die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen mittelfristig zu befriedigen, hat sich der Markt Kaltental dazu entschlossen, innerhalb der schon bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Frankenhofen östlich der Hauptstraße im Gebiet der Alten Säge ein neues Wohngebiet und im Gebiet südlich der Poststraße ein Dorfgebiet auszuweisen. Das Gebiet der Alten Säge soll mit den Flächen des schon existierenden Bebauungsplan "Frankenhofen-Ortsmitte" und den außerhalb des alten Bebauungsplans liegenden Flächen südlich der Poststraße zu einem neuen Bebauungsplan zusammengeführt werden. Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan dargestellten Überschwemmungsflächen sind gemäß der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete an Gennach und Hühnerbach des Büros mooser ingenieure nach HQ-100-Berechnung nicht mehr betroffen. Damit steht dies der Bau- landausweisung nicht mehr entgegen.

Das Plangebiet des neuen Wohngebietes grenzt nördlich, westlich und östlich an die schon bestehende Bebauung an. Der als Dorfgebiet neu ausgewiesenen Bereich grenzt westlich, südlich und östlich an bestehende Bebauung an. Beides stellt somit eine organische Siedlungsentwicklung dar.

3. Besonderheiten der Planung

Der Geltungsbereich wird in zwei verschiedenen Verfahrensarten aufgeteilt. Der nördliche Teil ist im Bestand bereits bebaut und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit städtebaulichen Regelungen zur gesteuerten Entwicklung belegt. Südlich davon liegt der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan „Frankenhofen Ortsmitte“. Dessen Festsetzungen werden im neuen Kontext abgeändert und nach Osten hin erweitert (Neuweisung auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft). Dieser Teil ist im Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erstellung eines Umweltberichtes aufzustellen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Am 1. Mai 2024 ist die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten. Im Rahmen der o.g. Fortschreibung wurde der Grundsatz B I 3.4.1 des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) neu festgelegt:

Risikovermeidung und Vorsorge

(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.

Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden.

Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.

Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

Der Markt Kaltental und damit auch Frankenhofen gehören hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ und gemäß RP 16 ebenfalls zum „Allgemeiner ländlicher Raum“. Gemäß RP 16 ist das nächstgelegene Kleinzentrum Westendorf, das nächste Oberzentrum ist zwar Kempten, Kaufbeuren ist in dieser Karte aber als mögliches Oberzentrum vermerkt und wesentlich näher am Markt Kaltental.

Mit der Fortschreibung des LEP im Jahr 2013 wurden die Gebietskategorien der aktuellen Raumentwicklung angepasst. Frankenhofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum. Hierin sind die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Hier sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegung zum ländlichen Raum hinausgehen. Es ist hiernach Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind u. a. notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere Menschen.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit kann auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

Laut RP 16 grenzt im Westen an Frankenhofen das Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB 99 und das Vorranggebiet für Hochwasserabfluss und Rückhalt H37 an. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind zur Sicherung der Trinkwasserversorgung bestimmt (RP 16 B I 3.3.2.1 (Z) und 3.3.2.2 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“). Beide Gebiete liegen jedoch nicht im Geltungsbereich des Plangebietes, sondern grenzen im Westen an das Plangebiet an.

4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaltental bei Frankenhofen, 2004

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 Neuauflistung 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 als Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD), Flächen für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt, geplant ist dort ein Wohngebiet im nördlichen Teil und ein Dorfgebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Dementsprechend muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Der Änderungsbereich für die Berichtigung nach § 13a BauGB wird darin mit übernommen.

4.2.1 Bestehender einfacher Bebauungsplan „Frankenhofen Ortsmitte“ (2004)

Für den mittleren Teil des Geltungsbereiches des hier behandelten Bebauungsplans gibt es schon einen gültigen Bebauungsplan, der mit anderen Grundstücke in Form einer Bebauungsplanänderung im Regelverfahren den jetzigen Bebauungsplan integriert werden soll. Bisher sind streng an die Hauptstraße angelegte Bauten mit Baulinien, Schaugiebelausbildung, vorgeschriebener Holzverschalung im Westteil und maximalen Wohneinheitenzahlen festgesetzt. Wohnnutzung an der Hauptstraße kann verkehrsbedingt hohem Bestandslärm ausgesetzt sein. Ein breiter Grünstreifen soll den Vorgartenbereich zwischen den Hausfassaden und der Straße prägen. Am Hühnerbach sind Bestandsgehölze aufgereiht zu erhalten. Östlich des Hühnerbaches liegt auf landwirtschaftlicher Nutzfläche ein Überschwemmungsgebiet. Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen wurde verzichtet, was die Natur dieses Planes zu einem einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB definiert. Die bestehende Gemeinbedarffläche um das Pfarrheim herum ist nicht im Geltungsbereich des hiermit neu aufgestellten Bebauungsplans enthalten.

Gegenüber der Bestandsplanung ist vorgesehen, dass weitere Bauflächen hinzugefügt werden. Die bestehenden Gehölze an der Hauptstraße sollen erhalten werden und im Hinterliegerbereich neue Gebäude mit den benötigten Stellplätzen errichtet werden können. Der Gemeinbedarfteil im Süden bleibt unberührt. Jedoch soll die Bebauung beiderseits des Hühnerbaches organisch fortgeführt werden können, weshalb nach Westen Richtung Rosenweg erweitert wird.



Abbildung 3: Ausschnitt aus bestehendem BBP „Frankenhofen Ortsmitte“, unmaßstäblich

5. Lage und Bestand

5.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Ortsrand von Frankenhofen, westlich der Hauptstraße.

Im Norden des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplans befindet sich das alte Gelände des Sägewerks, das jetzt zu einem Wohngebiet umgebaut werden soll. Das Gebiet südlich der Poststraße ist teils schon bebaut, die unbebauten Flächen werden als Grünflächen, zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt. Die dazugehörigen Flächen östlich des Rosenwegs sind im nördlichen Teil bereits bebaut, im südlichen Teil werden sie landwirtschaftlich genutzt. Im Westen durchzieht der Hühnerbach von Süden nach Norden den neu ausgewiesenen Geltungsbereich.

Naturhaushaltliche Belange:

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraumeinheit 036 Lech-Vorberge. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu weist an dieser Stelle keine Besonderheiten auf.

Relief:

Das Plangebiet ist weitgehend eben, fällt von Südosten nach Nordwesten aber leicht von 717 NHN auf 714 NHN ab.

Bodenverhältnisse:

Geologie:

Westlicher Teil der Fläche: Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel („f)

Östlicher Teil der Fläche: Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 2) (Wh2,G)

Westlich der Planungsfläche befinden sich GEORISK-Objekte. Laut der Gefahrenhinweiskarte des Umweltatlas befinden sich im Wald westlich des Planungsbereiches, circa 200 bis 500 Meter entfernt, Abbruchkanten mit Rutschablagerungen. Diese sollten den Geltungsbereich nicht beeinträchtigen, sollten bei Planung und Bau aber trotzdem berücksichtigt werden.

Boden:

Westlicher Teil der Fläche: 71: Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

Östlicher Teil der Fläche: 22a: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Bodenschätzung: L III 2, Grünlandzahl 42-49

5.2 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.

Östlich circa 500 Meter entfernt des Plangebiets befinden sich die Teilflächen 1 bis 4 des Biotops 8130-0033 „Hecken nordöstlich Frankenhofen am "Geieracker" " bestehend aus naturnahen Hecken. Südöstlich des Plangebiets befinden sich Teilfläche 1 bis 3 (circa 400 bis 500 Meter vom Plangebiet entfernt) des Biotops 8130-0034 „Hecken am östlichen Ortsrand von Frankenhofen“ bestehend aus naturnahen Hecken. 500 Meter westlich befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops 8130-0024 „Buchenwald auf der "Hinteren Halde" " bestehend aus mesophilen Laubwäldern.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich circa 50 Meter entfernt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-NR. 170935.

In keine der Flächen wird durch die Planung eingegriffen.

5.3 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im südlichen Teil zwei Baudenkmale, ein Austragshaus mit der Aktennummer D-7-77-141-16 und das dazugehörige Bauernhaus mit der Aktennummer D-7-77-141-28. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegt im Süden das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-77-141-17 (Pfarrhaus in der Hauptstraße 22). In der Umgebung des Geltungsbereiches (500 Meter Umfang) befinden sich weitere zwei Baudenkmale (D-7-77-141-19=Gasthaus in der Hauptstraße 22 im Süden und D-7-77-141-15=Mittertennhaus in der Bergstraße 20 im Osten).

Im Südosten grenzt an den Geltungsbereich ein Bodendenkmal an (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Lorenz und Agatha mit der Aktennummer D-7-8130-0071) und 500 Meter westlich liegt eine Viereckschanze der jüngeren Latènezeit mit der Aktennummer D-7-8130-0008.

Die Baudenkmäler im Geltungsbereich müssen besonders geschützt werden, so dass kein Schaden an ihnen während der Bauphase entsteht. Die restlichen Bau- und Bodendenkmäler werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die parallel verlaufende Hauptstraße und die davon in den Geltungsbereich rechtwinklig abgehende Poststraße (und durch den davon abzweigende Rosenweg) erschlossen.

5.4.2 Kanal - Entwässerung

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Entwässerung ans Ortsnetz. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke oder Pflaster – möglichst versickerungsfähig – auszubilden.

5.4.3 Flächenübersicht

Das Plangebiet der Bebauungsplanaufstellung umfasst circa 3,2 ha.

Flächenkategorie	Fläche in m ²
Bauflächen mit privaten Verkehrsflächen	28.860 m ²
Private Grünflächen	400 m ²
Gewässer	480 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	1.800 m ²
Gesamtfläche	31.540 m ²

5.5 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**, der südliche als **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO** festgesetzt.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im Wohngebiet dient der Sicherung des städtebaulichen Ziels, die Flächen zu Wohnzwecken auszuweisen. Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 3 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen erfüllen diesen Zweck nicht. Die Gebietsausweisung soll dem Bedarf an primärem Wohnraum begegnen, weshalb auch Zweitwohnungsnutzung ausgeschlossen wird. Die Einschränkung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel nach RP 16 B V 2.3: Demgemäß soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. Die Ausweisung als Dorfgebiet wird aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung vorgenommen.

5.6 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

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 Vollgeschosse 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 entsprechend der Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt. Dies erfolgt aufgeteilt in die verschiedenen Zonierungen gem. Planzeichnung.

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

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, im südlichen Teil als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. 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. 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 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den aktuellen Gegebenheiten oder richten sich bei neuen Bauplätzen nach umliegenden Gebäuden. Quergiebel- und Dachgaubenausprägungen werden in ihren Ausmaßen begrenzt und vereinheitlicht, um das Ortsbild und eine ruhige Dachlandschaft zu bewahren.

Die maximale Wandhöhe gilt für alle baulichen Anlagen und ist definiert als das Maß von der mittleren Geländeoberfläche an den Gebäudeecken (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt). 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 Satteldächer mit 18° bis 35° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,50 m betragen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen.

Wegen der bereits vorhandenen Wohnnutzungen, den angrenzenden Flächen der freien Landschaft und der Nähe zur Hauptdurchgangsstraße durch Frankenhofen 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 Staatsstraße 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.

5.7 Garagen und Stellplätze

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.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Eingrünung des bisherigen Ortsrandes ist dürrtig. Die Flächen der freien Feldflur werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthalten keine Sträucher oder Gehölze.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Ortsrand wird nach Westen auf einem 10 m breiten Streifen als dreireihige, mit Bäumen überstellte Strauchhecke eingegrünt.

Für niedrige Gehölze sind zu landwirtschaftlichen Nutzflächen 2 m Pflanzabstand zu halten, ab 4 m dürfen höherwachsende Gehölze eingebracht werden. Krautsäume zur Landschaft hin erhöhen die Diversität und schaffen einen guten Übergang. Zum Gebiet können mit einem Reihenabstand von mindestens 1,25 m versetzt Strauchhecken mit genügend Wuchsraum für die Individuen erstellt werden. Eine fachkundige Beratung wird empfohlen.

6.3 Private Grünflächen

Die Entwicklung des Ortsrandes dient der Einbindung in die Landschaft und dem fließenden Übergang von Kulturland zur bebauten Ortslage und schafft eine naturschutzfachlich höherwertige Habitats- bzw. Pufferzone zur Feldflur. Zäune an der Ortsrandeingrünung sind so zu errichten, dass sie die Eingrünung zur Landschaft hin ausgrenzen, um Konflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden und ökologisch sinnvolle Lebensräume zu generieren. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraßen zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Die Pflanzbindungen auf den privaten Grünflächen sind in den Kaufverträgen zu verankern. Es ist auf der Eingabeebene regelmäßig ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der neben den üblichen Angaben auch die Wuchsräume der Großgehölze berücksichtigen sollte. Es sind grundsätzlich 2 m Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze zu halten. So sollen nachbarliche Differenzen wegen Bäumen, deren Kronen über die Grundstücksgrenzen reichen, vermieden werden. Die derzeit beliebten „Steingärten“ werden aus naturschutzfachlichen Gründen auf maximal 5 m² je Baugrundstück beschränkt. Eine Akzentuierung als gestalterisches Element ist somit möglich. Die Einrichtung einer „Steinwüste“, die keinen Beitrag zu Wasser, Boden oder Diversität leistet wird explizit nicht zugelassen. Die Gestaltung von Alpingärten bietet im Gegensatz dazu eine natürliche und sowohl Flora als auch Fauna zuträgliche Alternative.

Die gesetzlichen Pflanzabstände nach AGBGB Art. 47 - 51 sind grundsätzlich einzuhalten.

Die Gemeinde weist auf die verbindliche Pflanzung der nach Grünordnung erforderlichen Pflanzen hin und wird bei Bedarf auch diese nach § 178 BauGB formulierten Pflanzgebote durch Bescheid verpflichtend durchsetzen.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

<Folgt zum Entwurf>

Die Eingriffsberechnungen werden für den südlichen Teil der Planung vorgenommen, der im Regelverfahren behandelt wird, beim nördlichen Teil handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, welcher der Nachverdichtung im Plangebiet dient. Dementsprechend sind dort keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7. Umweltgestaltung

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanung ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB nach Anlage 1 zum BauGB enthalten.

7.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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 geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In dem Markt Kaltental steht bei Kläranlage nördlich Blonhofen ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

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.

7.3 Immissionsschutz

Für Luftwärmepumpen sind unter § 11 Hinweise formuliert, die den nachbarschaftlichen Schutz vor Lärm sicherstellen sollen.

Auf landwirtschaftliche Emissionen wird hingewiesen. Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen 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.

7.4 Regenerative Energien

Der Markt 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.

7.5 Artenschutz / Garten- und Gebäudegestaltung

Es wird auf die Beratungs- und Informationsmöglichkeiten zu naturverträglichem Umgang am Bau und bei der Freiflächengestaltung hingewiesen. Exemplarisch dient die Kreisfachberatung beim Landratsamt Ostallgäu Beratungen zu Gestaltungsmöglichkeiten an.

7.6 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird explizit auf die von der unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Ostallgäu und auf die vom Wasserwirtschaftsamt jeweils aktuellen Hinweise und empfohlenen Veröffentlichung zur Beachtung hingewiesen.

Beispielsweise sind dies die Werke:

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf) und die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne & blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) sowie die einfach verfügbaren Informationen aus dem UmweltAtlas (<https://www.umweltatlas.bayern.de/>).

Der Geltungsbereich der Planung liegt in einem Gebiet, dass in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturmflut“ vermerkt ist. Im Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil eine Geländesenke/ein Aufstau-bereich. Zusätzlich ist der Hühnerbach und die Hauptstraße (im Westen und östlich des Geltungsbereiches) in dieser Karte als potentielle Fließwege bei Starkregen mit starker Abfluss dokumentiert. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte.

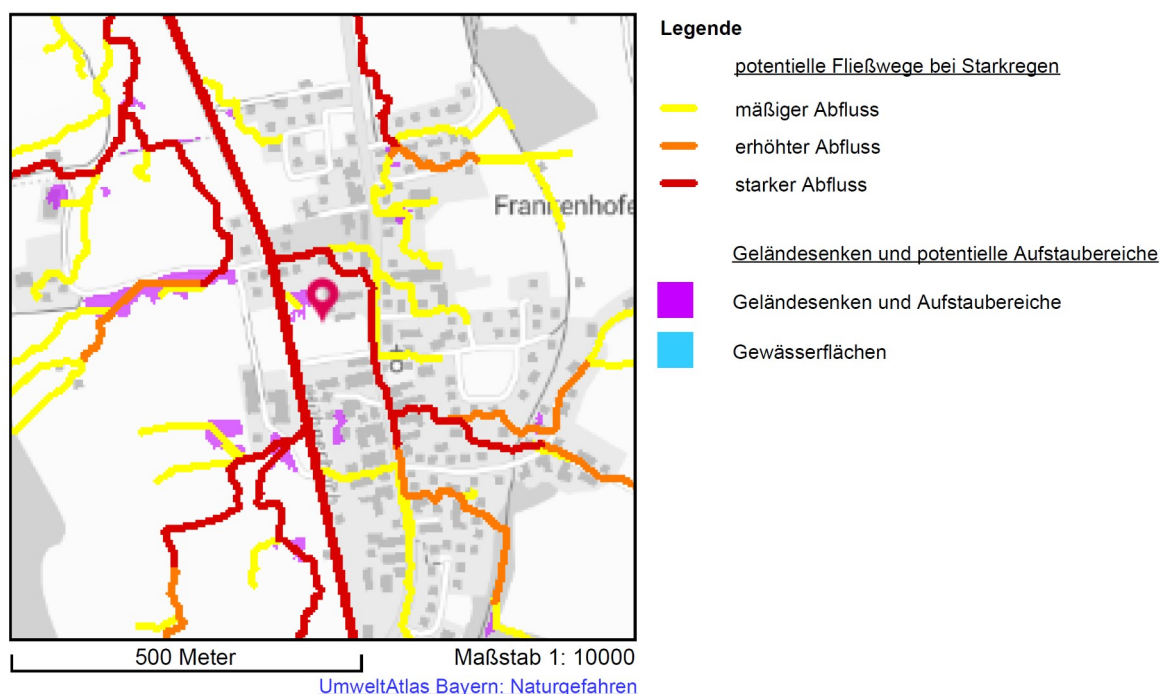


Abbildung 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturmflut für den Geltungsbereich

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach wasserrechtlicher Lage im Bereich von 5 m beiderseits des Ufers keine Gebäude, Verbauungen oder anderweitige Anlagen errichtet werden dürfen. Gegebenenfalls ist bei Bauwerken das Wasserwirtschaftsamt und / oder die untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt zu kontaktieren.

8. Hinweise / Kontaktdaten zu Energieversorgung und Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH ist **Stromnetzbetreiber** im Bereich. Um Beschädigungen an bestehenden Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei unserer LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen (Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08341/9527 – 55, biessenhofen@lew-verteilnetz.de) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Kontakt Deutsche Telekom: **Leitungsauskunft**; E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Tel.: +49 251 788777701; Adresse **Spartenkoordination**: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Kontakt Vodafone GmbH: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Die jeweiligen Versorger werden an Verfahren beteiligt.

9. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, (Stand: Aug. `25) vor.

Kaufbeuren,

Markt Kaltental,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Manfred Hauser, Erster Bürgermeister