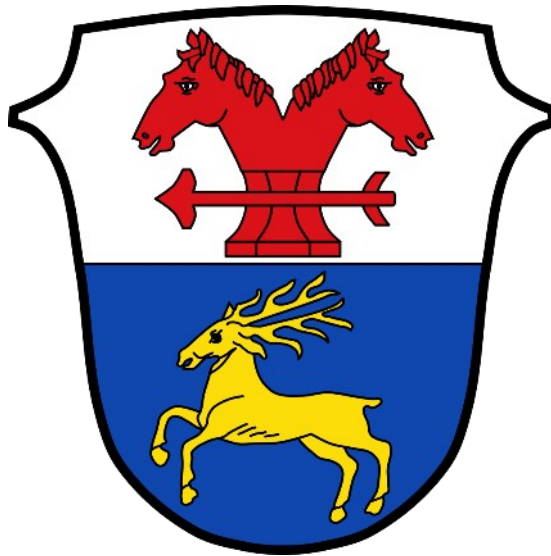


Gemeinde Pforzen
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1
"Am Eisbach", 4. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 25.04.2022

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.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 der Gemeinde Pforzen
für den Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1
"Am Eisbach", 4. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Pforzen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im Osten innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 „Am Eisbach“, westlich des Kirchwegs an den Hausnummern 8 – 12 und die Hausnummern 1 – 7 der Straße „Am Hang“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 49, 49/5, 50/4, 50/6, 50/7, 50/9, 50/10 und 53 (TF), Gemarkung Ingenried. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,83 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2022.
Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet wird unterteilt in einen Teilbereich mit Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes MD-E und einen Teilbereich mit qualifizierenden Festsetzungen MD-Q.
- 3.1.1 Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2 Ziffer 7, 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 3.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ausgeschlossen.
- 3.1.3 Für das Baufenster 7 gilt: Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.
- 3.2 Im Bereich des einfachen Bebauungsplans MD-E ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 i.V.m. § 35 BauGB zu beurteilen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die maximale Zahl der Geschosse beträgt drei.
- 4.3 Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 5.1 Es sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Hinweis: 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.
- 5.4 Auf Baulinien muss gebaut werden.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in Grünflächen. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV. Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagslisten zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 In der Planzeichnung sind zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben besteht Pflanzbindung an diesen Orten ($\pm 2\text{m}$). 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.

- 7.3 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Ausgefallene Bäume der als zu erhaltend festgesetzten Gehölze sind innerhalb einer Vegetationsperiode möglichst artgleich oder gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.

Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, „*) ist zu beachten.

Pflanzliste:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Tilia cordata*	Winter-Linde
Tilia platiphyllos*	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-ULme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus*	Hain-Buche

Obstbäume

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

Äpfel	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	Cornus mas	Kornelkirsche
	James Grieve	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	Corylus avellana	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	Ligustrum vulgare	Liguster
	Gellerts Butterbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	Prunus spinosa	Schlehe
Zwetschge	Wangenheims Früh	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

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

8.1 Es werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	max. Geschosse	WH max.	Dachneigung und -form
MD-Q	III	6,50 m	18° - 25° DN, als SD
MD-Q, alternativ	II+D	5,90 m	26° - 38° DN, als SD

Erklärungen:

III = maximale Anzahl der Geschosse, hier drei

II+D = maximal drei Geschosse, wobei das 2. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist

WH = Wandhöhe: talseitige, senkrechte Entfernung von Oberkante natürliches Gelände (Mittel der Gebäudeecken) bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

8.2 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamine, Gauben, Attika, etc.) 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.

8.2.1 Fassadenbegrünung ist zulässig.

8.3 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m zur Fassade / Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten.

8.4 Bauliche Gestaltung:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;

Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

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

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Einfriedungen, die keine Zäune sind, sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zäune dürfen in Höhe und Farbgestaltung das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Mauern über einer 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.

9.3 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m 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.

9.4 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.

- 9.5 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.
- 9.6 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist zu beschränken auf maximal die Unterkante der Traufe. Je Gebäude sind maximal 1,5 m² Werbeflächen zulässig. Deren Oberkante ist auf maximal 2 m über dem natürlichen Gelände zu beschränken.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Immissionen durch Lärm:
Hinweis: Der Schallschutz ist nach dem Stand der Technik einzuhalten. Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird für die Anwendung empfohlen.
- 11.2 Immissionen durch Gerüche
Zum Lüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen nicht an den Südfassaden der Baufenster mit den Indexzahlen 2 und 4 situiert werden.
Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB ist wegen der Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeiten ist Wohnnutzung im Baufenster 7 unzulässig.
- 11.3 Die lufthygienische Untersuchung Nr. 2022 1455 (1455_Ingenried_Geruch_06_2022) im Bearbeitungsstand 06/2022, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Manfred Ertl, emplan, Augsburg ist Bestandteil der Satzung.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 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 sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
*Art. 8 Abs. 2 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.“*
- 12.2 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.

12.3 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. Dorfüblich ist ebenfalls das Geläut von Kirchen- und Kuhglocken, die ebenfalls zu tolerieren sind.

12.4 Dachgestaltung:

Das in der zugrundeliegenden Satzung als Anlage 1 maßgebliche Merkblatt zur Dachgestaltung erlaubt Dachgauben von maximal 1/3 der Gesamtgebäudelänge. Klarstellend sind hierbei Vor- und Rücksprünge des Gebäudes auf die Gesamtgebäudelänge mitzurechnen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1 "Am Eisbach - nordwestliche Erweiterung", 3. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pforzen, den

Herbert Hofer, Erster Bürgermeister

Anlagen:

schalltechnische Stellungnahme Nr 2021 1455 (1455_Ingenried__Lärm) im Bearbeitungsstand 08/2021 und lufthygienische Untersuchung Nr. 2022 1455 (1455_Ingenried_Geruch_06_2022) im Bearbeitungsstand 06/2022, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Manfred Ertl, emplan, Augsburg

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im Osten innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 „Am Eisbach“, westlich des Kirchwegs an den Hausnummern 8 – 12 und die Hausnummern 1 – 7 der Straße „Am Hang“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 49, 49/5, 50/4, 50/6, 50/7, 50/9, 50/10 und 53 (TF), Gemarkung Ingenried.

Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1)

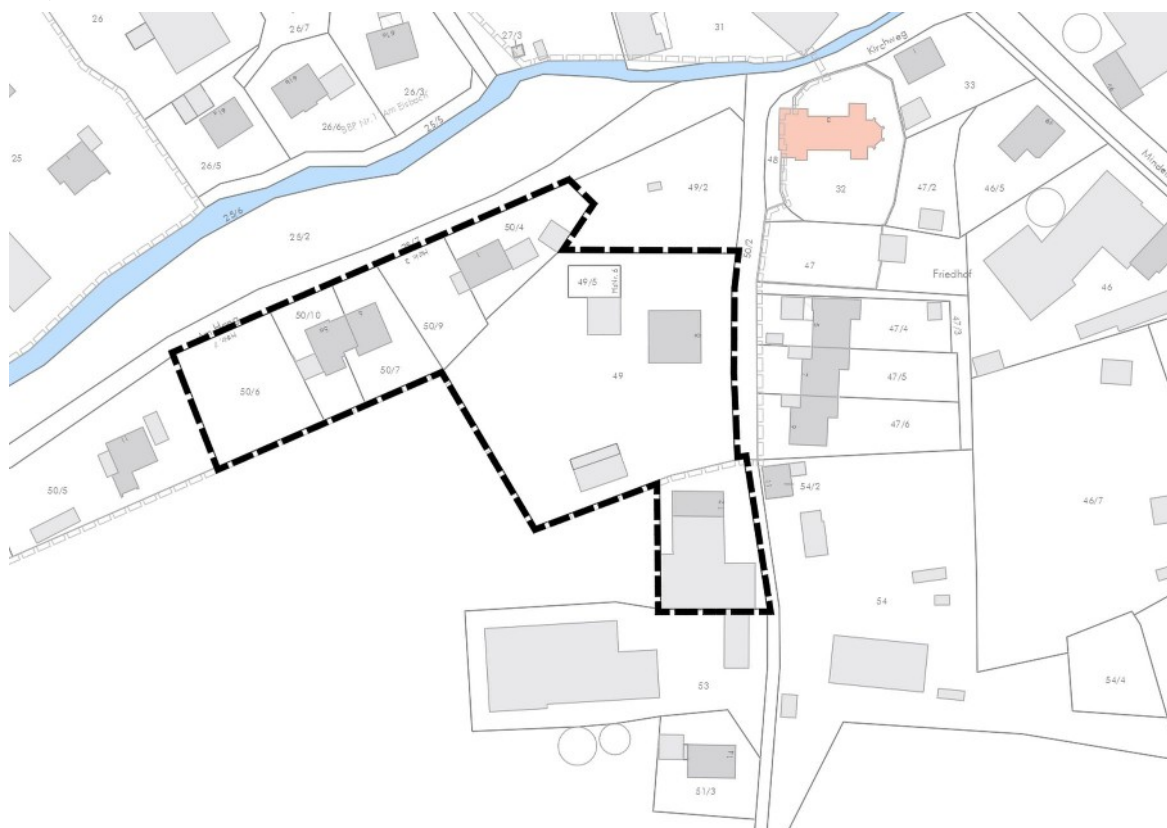


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der 1996 aufgestellte Bebauungsplan für den westlichen Ortsteil von Ingenried – Ortsteil Ingenried Nr. 1 „Am Eisbach“ wurde 2001 im Bereich der Hausnummern 18-22 Eisbachweg erstmals geändert. Sieben Jahre später, 2008, wurde der Bebauungsplan Nr. 1 um den gegenständlichen Bereich in der 2. Änderung erweitert. Die Siedlungsfläche wurde um eine Hand voll Bauplätze mitsamt Erschließung und Eingrünung ergänzt und mit der 3. Änderung nochmals mit Nachverdichtungsmöglichkeiten im Nordwesten erneut angepasst.

Im Bereich der gegenständlichen 4. Änderung sollte auf bisher bereits genutzten Flächen der planerische Rahmen für eine nachverdichtende Baumaßnahme ermöglicht werden. Bisher sind auf den Grundstücken für die Gebäude soziale, kirchliche und kulturelle Nutzungen verzeichnet. Im Nordwesten liegt gemäß zugrundeliegender Planung ein Kleinsiedlungsgebiet. Auf Grund der immissionsfachlichen Betrachtungen und der Bebauungsstruktur der Ortslage ist die Art der baulichen Nutzung neu bewertet worden. Daher soll das faktisch vorliegende Dorfgebiet auch als solches planerisch erfasst und mit gleichsam ortsverträglichen und zeitgemäßen städtebaulichen Werten versehen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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 (2007) dargestellt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung (§ 13a

BauGB) , bei dem im Zuge der Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden soll. Übergeordnete Planungen stehen somit dem Bebauungsplan nicht entgegen. In der zugrundeliegenden Satzung wurden bereits ausreichend Maßnahmen getroffen, um die Ziele der übergeordneten Planungen zu sichern.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pforzen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird mit der gegenständlichen Änderung gefolgt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Auf dem Grundstück der Fl. Nr. 49 bzw. Fl. Nr. 49/5 besteht das alte Pfarrhaus (Baudenkmal), dahinter hat ein Wohnhaus das im zugrundeliegenden Plan noch verzeichnete Baudenkmal ersetzt. Ein gekiester Hof und eine dem Wohnhaus vorgelagerte Garage liegen hinter einem Hofbaum. Südlich des ehemaligen Pfarrhofs findet sich ein weiterer Hofbaum, der vor den Gartenflächen mit Kräuterbeeten, einer Hand voll Obstbäumen und einem Seminargebäude liegt. Zur südlichen Hofstelle grenzt eine Hecke und zur freien Landschaft hin besteht eine Eingrünung mit Bäumen. Die freien Bereiche des Grundstücks liegen als Grasflächen vor.

Der Bereich des bisherigen Kleinsiedlungsgebietes (Hausnummern Am Hang 1 – 7) ist noch nicht vollständig bebaut. Es liegen ein Doppelhaus und ein Einzelhaus als Wohngebäude vor. Eine wirksame Eingrünung nach Süden besteht hier derzeit nicht.

4.2 Baudenkmale

D-7-77-158-19 „zweigeschossiger Satteldachhaus mit flachem Giebelerker, um 1860.“

Das ehemalige Pfarrhaus am Kirchweg 8 liegt im Plangebiet. Bauliche Veränderungen am Gebäude erfordern enge Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden und unterliegen Rechtsnormen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus gelten.

Die kath. Pfarrkirche St. Laurentius (D-7-77-158-9, „Saalbau mit Südturm mit Kleeblattbogenfriesen und Satteldächern, 1. Hälfte des 15. Jh. Turm, 2. Hälfte 15. Jh. Chor und Kern des Langhauses, Ende 17. Jh. Langhauserweiterung und Barockisierung, 1923/24 Verlängerung nach Westen durch Michael Kurz; mit Ausstattung.“) liegt unweit nordöstlich des Geltungsbereiches.

4.3 Parkplatz

An der Kreuzung Kirchweg / Am Hang besteht ein öffentlicher Parkplatz, der insbesondere bei kirchlichen Veranstaltungen genutzt wird.

4.4 Stromleitungen

Hinweis der LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom 02.11.2018:

„Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Unsere Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich dieser Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten-von der ausführenden Baufirma-die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen (Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Tel. 08341/9527-55) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Bei Grabarbeiten im Bereich der Kabelanlagen bitten wir das Merkblatt für erdverlegte Kabel zu beachten. [...]

4.5 Müllabfuhr

Abfallbehältnisse sind an den Abholtagen am Kirchweg bzw. an der Straße Am Hang abzustellen.

4.6 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Hierbei sind das DWA Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW zu beachten.

4.7 Umweltgestaltung

4.7.1 Schutzgut Landschaftsbild

Die im zugrundeliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ortsrandeingrünung wird auch in der 4. Änderung vorgesehen und konkretisiert festgesetzt. Die Grünordnung stellt mit den Erhaltungs- und Pflanzgeboten für die Gehölze eine gute landschaftliche Einbindung und eine angemessene Durchgrünung des Bereiches sicher.

4.7.2 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.

5. Planung

5.1 Zusammenfassung der zeichnerischen Änderungen

Grundlage für die 4. Änderung ist der Bebauungsplan Ortsteil Ingenried Nr. 1 "Am Eisbach" mit Änderungen. Durch die Planzeichnung werden im Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen ersetzt:

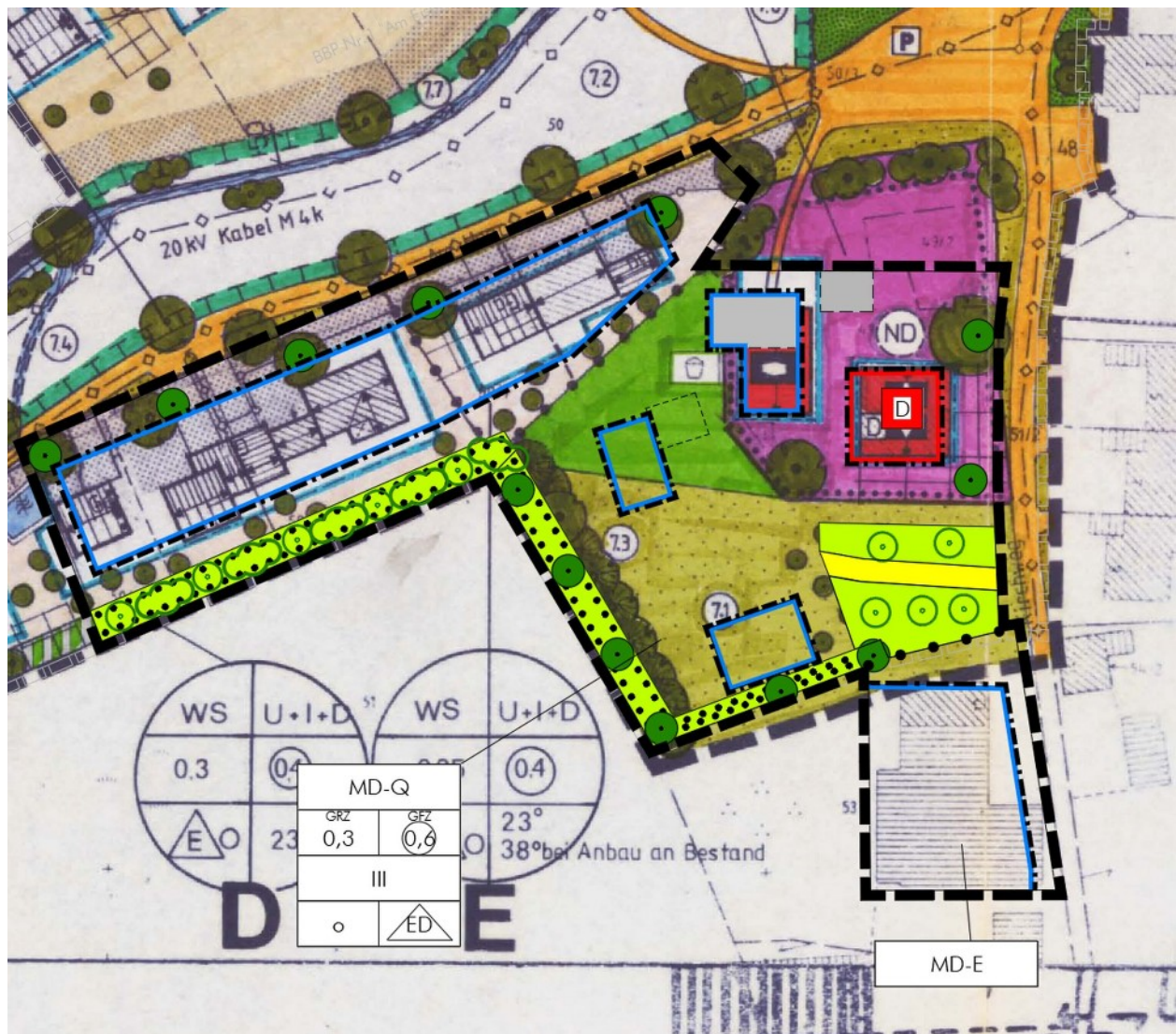


Abbildung 2: Überlagerung der Planzeichnungen der 4. Änderung und des zugrundeliegenden BBP „Am Eisbach“

- Die Hofstelle der Hausnummer Kirchweg 12 (Fl. Nr. 53 TF, Gemarkung Ingenried) wird in den Geltungsbe-
reich einbezogen. Dieser südliche Teilbereich wird als MD-E zum einfachen Bebauungsplan.
- Im Qualifizierten Teilbereich wird ein Dorfgebiet, MD-Q, gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies ersetzt auch
die bisher festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf bzw. das Kleinsiedlungsgebiet in diesem Bereich.
- Zur Nachverdichtung wird auf der Fl. Nr. 49 eine Baugrenze für ein weiteres Gebäude mit Erschließung er-
gänzt und das bestehende Seminargebäude mit einer Baugrenze versehen.
- Im ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird eine neue, durchgehende Baugrenze vorgegeben.
- Die Festsetzung der privaten Streuobstwiese (Fl. Nr. 49, Gemarkung Ingenried) wird mit neuen Pflanzstandor-
ten ersetzt.
- Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung wird der Bestand grünordnerisch durch Planzeichen gesichert.

5.2 Art der Baulichen Nutzung

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird der Bereich nun dem dörflichen Charakter der Ortslage als Dorfgebiet (MD, gem. § 5 BauNVO) zugeordnet. Dieser Gebietstyp spiegelt besser die deutliche landwirtschaftliche Prägung wider und betont das Wohnen im landwirtschaftlichem Kontext sowie die dorftypischen Gewerbe. Die nach § 5 Abs. 2 Ziffern 7-9 BauNVO genannten Nutzungen belegen regelmäßig größere bzw. infrastrukturell besser angebundene Flächen. Daher wurden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Die kirchliche Nutzung des verbliebenen Denkmals wurde inzwischen durch ein Café ersetzt, welches zwischenzeitlich bereits wieder geschlossen ist.

Für den einfachen Teil des Bebauungsplans (MD-E) werden darüber hinaus keine Festsetzungen getroffen. Im Übrigen regelt sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben über § 34 bzw. § 35 BauGB.

5.3 Maß der Baulichen Nutzung

Für den nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Teil (MD-Q) werden nähere Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen. Es werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Beide Bauweisen liegen im Bestand bereits vor und sollen nun im ganzen Gebiet zulässig sein. Die Giebelbreiten wurden nicht beschränkt, jedoch die Hauptfirstrichtung vorgeschrieben. Giebel können so nicht breiter ausfallen als die schmale Seite des Baufensters erlaubt.

Die Wandhöhen (oberer Bemessungspunkt ist die Außenseite der talseitigen Traufwand, durchgestoßen durch die Dachhaut des Hauptdaches - Dachaufbauten, wie z.B. Gauben, werden nicht erfasst) erlauben ortstypische Bauten mit bis zu drei Geschossen. Abhängig von der Dachneigung sind die Wandhöhen beschränkt, wobei bei steileren Dächern die niedrigere Wandhöhe zum Tragen kommt. Dabei ist das 2. Obergeschoss als Dachgeschoss auszuprägen. Dachaufbauten sollten nur über 30° Verwendung finden, um ein harmonisches Einfügen der Bauten beizubehalten und die Dachlandschaft nicht unruhig wirken zu lassen. Insgesamt wurde die bisher sehr eng gefasste Dachneigungsregelung aufgelockert, um mehr Gestaltungsraum und modernere Bautechniken zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl wurde beibehalten, um die ortstypische Struktur zu erhalten, wobei die Geschossflächenzahl nach oben angepasst wurde, um bei bester Ausnutzung der Grundflächenzahl für das Hauptgebäude ein noch zweigeschossiges Gebäude errichten zu können.

Die Baugrenzen wurden entweder am Gebäudebestand orientiert bzw. unter Berücksichtigung der Flurstückszuschnitte zu einem günstigeren, gemeinsamen Baufenster zusammengefasst. Zwischen der Hofstelle und dem Doppelhaus Am Hang 5/5a ist zur Nachverdichtung ein neues Baufenster vorgesehen worden.

5.4 Grünordnung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten, insbesondere die Ortsrandeingrünung auf privatem Grund (Fläche mit Bepflanzungsaufgaben), sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind unter Hinweis auf die Bayerische Bauordnung gärtnerisch zu gestalten. Steingärten sind nur als Alpingärten als gärtnerische Pflege anzusehen. Zierschüttungen, womöglich mit Vlies oder Folie unterlegt, bieten keine naturschutzfachliche Qualität und stellen versiegelte Flächen (für die Berechnung der Grundfläche relevant) dar und keine gärtnerische Gestaltung. Alpingärten hingegen sind sinnvoll und zulässig. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landkreises Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

5.5 Immissionen

Für die Geruchs- und Lärmsituation wurde durch das Gutachterbüro emplan eine Untersuchung vorgenommen. Das Café wurde zwischenzeitlich aufgegeben und das Geruchsgutachten angepasst. Im Lärmgutachten wird zusammenfassend geschlossen: „Die Beurteilung [...] kommt summarisch zu dem Ergebnis, dass nach unserer Einschätzung der Sachlage keine Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan notwendig werden.“

„Allerdings sollte je nach beantragter Nutzung für das Gebäude nach dem Stand der Technik der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 eingehalten sein. Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, ist als Stand der Technik eingeführt. Es bedarf daher u. E. keiner Festsetzung im Bebauungsplan, deren Anwendung vorzuschreiben.“ Das Geruchsgutachten liegt im Bearbeitungsstand 06/2022 bei. Auf dieser Basis ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass die Festsetzung eines Dorfgebiets mit einem neuen Baufenster unter Einschränkungen vertretbar ist. Die vorliegende Gewerbliche Nutzung im Baufenster 7 genießt Bestandsschutz. Auf Grund der Überschreitungen der Richtlinienwerte ist in diesem Baufenster Wohnnutzung unzulässig. Es liegen nach den Berechnungen des Gutachtens an dieser Stelle keine gesunden Wohnverhältnisse vor. Die im Bestand vorhandene Nutzung als Seminarraum erscheint unproblematisch.

6. Grundstücksteilungen

Es wird für Grundstücksteilungen darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass die Baugrundstücke erschlossen sind bzw. auch nach der Teilung erschließbar bleiben. Bei Teilungen mit gewerblichen Nutzungen ist darauf zu achten, dass so ein Nachbarschaftsverhältnis zu dem neu geplanten Gebäude ergibt und ggf. Abwehransprüche gegen Lärmimmissionen folgen können.

7. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:
Kaufbeuren,

Gemeinde Pforzen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Herbert Hofer,
Erster Bürgermeister