www.buerosieber.de



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	36
10	Begründung – Sonstiges	38
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	40
12	Begründung – Bilddokumentation	41
13	Verfahrensvermerke	42

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 25 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z ....

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüberliegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.6 FH .... m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

– bei Hauptgebäuden mit Satteldach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
– bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV, siehe Planzeichnung)

2.8 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 

Baugrenze

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

2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Grundstücks-Fläche

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berechnet sich aus dem Quotienten der Grundstücksfläche geteilt durch 250 m². Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.12 

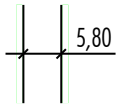
Verkehrsflächen

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

2.13 

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

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

2.14 

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.16 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

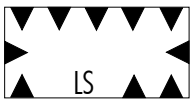
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.17 **Immissionsschutz**

Auf Fl.-Nr. 967/1 sind aufgrund der Verkehrslärm-Immissionen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.18 

Lärmschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:

– Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räumen sind auf die der Kreis-Straße LI 6 abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden und Osten) zu orientieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Weißensberg in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal).

Die Infrastrukturleitungen sind mit Stellplätzen, Carports und baulichen Nebenanlagen überbaubar. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden oder Garagen ist nicht zulässig.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig.

Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Pflanzungen in dem Wohngebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

– Für die Neu-Pflanzungen in dem Wohngebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

– Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind bei Neu-Pflanzungen auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007,

BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Wohngebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

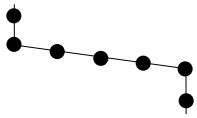
Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Altrehlings II" der Gemeinde Weißensberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sowie für Nebenanlagen und Garagen sind andere Dachformen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3 SD/FD

Dachform alternativ Satteldach oder Flachdach

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 9,10 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese An-

lagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie 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

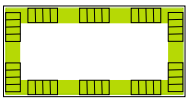
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes

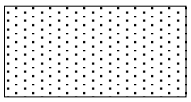
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

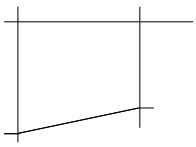
4.2 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope (teilweise gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützt); außerhalb des Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 970 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier gemeindlicher Schmutzwasserkanal (siehe Planzeichnung)

5.5

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier gemeindlicher Regenwasserkanal (siehe Planzeichnung)

5.6 **Artenschutz**

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.

5.7  **Besonders erhaltenswerter Baum** (siehe Planzeichnung)

5.8 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.9 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.10 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altrehlings II" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.11 Luft verunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissions-

arme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden. Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

5.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.13 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Baudenkmal "Altrehlings 14" (Text der Denkmalliste: "Ehem. Seebauernhaus, erdgeschossiger verbretterter Holzbau mit Satteldach, 18. Jh."). Sämtliche Maßnahmen und Veränderungen (Außen- oder Inneninstandsetzung, Umbau, energetische Ertüchtigung, Dachumdeckung, Fensteraustausch usw.) am Baudenkmal sind ggf. frühzeitig mit dem Landratsamt Lindau und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und bedürfen zudem einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Überdies bedarf einer Erlaubnis, wer in der Nähe des Baudenkmals Gebäude oder sonstige Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG 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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) auch im Abendzeitraum zu rechnen.

5.15 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.16 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinanderliegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg den Bebauungsplan "Altrehlings II" in öffentlicher Sitzung am 24.11.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altrehlings II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.10.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Altrehlings II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.10.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 06.10.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 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 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Altrehlings II" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den 16.12.2016

(Hans Kern, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Der Planbereich befindet sich südlich der Kreisstraße LI 6 und schließt das Gebiet an der bestehenden Straße "Altrehlings" ein.

7.1.1.2 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Altrehlings II" wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, innerhalb des bestehenden Baugebietes entlang der Straße "Altrehlings" eine behutsame und städtebaulich angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

7.1.1.3 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein konkretes Baugesuch auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 970. Dieses Baugesuch umfasst den Neubau von zwei Wohnhäusern und den Abriss einer alten Scheune. Auf Grund der Reaktionen aus der Öffentlichkeit hat die Gemeinde das Baugesuch zum Anlass genommen, die städtebauliche Situation und Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich zu prüfen und über einen Bebauungsplan zu steuern

7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan "Altrehlings II" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Altrehlings II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Weißensberg im Ortsteil "Altrehlings".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Bestandsbebauung in "Altrehlings" und grenzt im Osten an eine Obstbaumanlage. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung "Im Gärtl". An den südlichen und südwestlichen Teil schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Im Westen schließt sich der Golfplatz "Lindau Bad Schachen" an den Geltungsbereich an, im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den "Wolfsbach". Nördlich wird der Geltungsbereich durch die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße "LI 6" begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 967/1, 967/4, 969, 970, 970/1, 970/2, 972, 973, 973/2, 973/3, 973/4, 975, 976, 977/1, 978/2, 1002/2 (Teilfläche), 1008/2 (Teilfläche),

1008/4, 1008/5, 1008/6, 1028/18, 1028/34, 1028/47, 1028/49, 1028/50, 1028/57, 1028/58, 1028/59 und 1028/60.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, teilweise auch mit Ortsbild prägendem Charakter sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Im Plangebiet befinden sich jedoch einzelne Solitärbäume oder Baumgruppen entlang der Straße und auf den einzelnen Grundstücken.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ bewegt. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hinfallend. Lediglich im Südosten ist ein stärkerer Anstieg des Geländes entlang der Straße "Im Gärtl" zu verzeichnen. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Im Bereich des Ortsteiles "Altrehlings" sind aktuell bereits sehr unterschiedliche Bauformen, Farben und Materialien zu finden. Dies begründet sich auf der Tatsache, dass es sich um einen historisch gewachsenen Ortsteil handelt, der sich stetig weiterentwickelt und verdichtet hat. Bisher richtet sich die Zulässigkeit der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Der Bereich wird also entsprechend als Innenbereich verstanden. Dies bedeutet, dass sich die Bebauung nach Art und Maß in den Ortsteil einfügen muss.

7.2.2.2 Nachdem in jüngster Zeit vermehrt modernere Wohnformen realisiert wurden und weitere Anfragen zur Nachverdichtung bestehen, erwächst der Gemeinde Weißensberg das Bestreben steuernd einzugreifen um eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Entwicklung des Ortsteiles "Altrehlings" zu gewährleisten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, Fehlentwicklungen im Plangebiet zu verhindern und in Abwägung aller Interessen gerecht zu handeln.

7.2.2.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Steuerung einer dem Ortsteil angemessenen Nachverdichtung sowie Weiterentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, dass neue Entwicklungen und eine maßvolle Nachverdichtung umsetzbar ist. Dabei soll das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und die Entwicklung sich maßvoll in den Siedlungskörper integrieren. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich im Norden (Fl.-Nr. 967, 967/2, 967/3) und im Süden (Fl.-Nr. 1007/2, 1028/51) reduziert.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– 1.1.1	In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
– 1.1.2	Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte"	Festlegung der Gemeinde Weißensberg als allgemeiner ländlicher Raum.
– 3.2	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A II 2.2	Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
– B I 1.1	Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
– B V 1.2	In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

– B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): Baudenkmal Altrehlings 14 ("Ehem. Seebauernhaus, erdgeschossiger verbretterter Holzbau mit Satteldach, 18. Jh."). Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals "Altrehlings 14" auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Denkmalpflege sowie den Immissionsschutz hingewiesen.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Entwicklung des Wohngebietes angemessen zu steuern.

7.2.4.3 Für das Wohnbauquartier soll städtebaulich erreicht werden, dass zukünftige Gebäude zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung

für eine moderne und funktionelle Wohnnutzung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise wird ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich gesamten Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

– Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Der gleichzeitige Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plan-

gebiet zulässige Höchstwert von 0,35 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der im Norden und Osten angrenzenden bestehenden Bebauung. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Eine darüberhinausgehende Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 25 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße als Höchstwert in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Damit wird eine Festsetzung getroffen, die steuernd eine verträgliche ortsbildend schaffende Entwicklung gewährleistet.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Gleichzeitig sind keine durchgehenden Baugrenzen gewählt worden, um den dörflichen Charakter des Ortsteiles zu unterstreichen und ein Mittelmaß zwischen angemessener Nachverdichtung und ausreichenden Freiflächen zu schaffen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Es soll für Nebengebäude eine entsprechende Flexibilität erreicht werden.

7.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommene Festsetzung der Zahl der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden über das arithmetische Mittel gewährleistet eine eindeutige und gleichzeitig Steuernde Regelung. Darüber hinaus soll diese Regelung verhindern, dass es als Folge hoher Wohnungszahlen zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.5.8 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden Kreis-Straße LI 6 ein. Konflikte sind in einem Teilbereich des Plangebietes zu erwarten (Fl.-Nr. 967/1). Gemäß dem Ergebnis der frühzeitigen Behördenunterrichtung am 02.12.2015 im Landratsamt Lindau soll der Konflikt durch Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Schlafräumen auf die der Kreis-Straße LI 6 abgewandte Gebäudeseiten gelöst werden.

7.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung der Straße "Altrehlings" in die Kreisstraße LI 6 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 12. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Weißensberg der A 96 gegeben.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen der Gemeinde Weißensberg gegeben.

7.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind ausreichend vorhanden.

7.2.7.4 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über die bestehende Straße "Altrehlings". Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.

7.2.7.5 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

7.2.8 Gebäudetypen

7.2.8.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südwestlichen Bereich, westlich der Straße "Altrehlings" vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,35 fügt er sich in Kombination mit Wandhöhe und Firsthöhe ü. NN. in den Übergangsbereich zu den nach Süden und Westen anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Er stellt eine, in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar und gliedert sich an die im Norden und Osten befindliche bestehende Wohnbebauung an.
- Typ 2 befindet sich im westlichen Teil des Bebauungsplanes, westlich der Straße "Altrehlings" an. Auch dieser Typ fügt sich über die zulässige Grundflächenzahl von 0,35 in die bestehende Umgebungsbebauung im Norden, Osten und Westen ein. Er ist als Einfamilienhaus in zwei geschoßiger Bauweise konzipiert. Die dem Typ 2 zugeordneten Grundstücke bilden den Übergangsbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und der freien Landschaft im Westen und Südwesten. Über eine mittelhoch dimensionierte Wand- und Firsthöhe fügt er sich in die Umgebungsbebauung und die Landschaft ein. In diesem Bereich sind nur Satteldächer zulässig.

– Typ 3 bildet das Pendant zu Typ 2 östlich der Straße "Altrehlings". Er unterscheidet sich lediglich in der Zulässigkeit der Dachformen. In Typ 3 sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

– Die für den Typ 4 entwickelte Bauform ist speziell auf das bestehende Gebäude zugeschnitten. Das bestehende ehemalige Bauern- und Wirtschaftshaus ist als Einzelhaus mit dreigeschossiger Bauweise konzipiert. Die Wandhöhe liegt bei 8,75 m und die Firsthöhe bei 11,75 m und überragt damit die anderen Typen geringfügig. Mit dieser Festsetzung wird ein Ortsteil prägender Baukörper zulässig, der einen städtebauliche sinnvollen Mittelpunkt bildet. Er befindet sich im Nordwesten des Plangebietes westlich der Straße "Altrehlings".

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altrehlings II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Altrehlings II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Ortsteiles Altrehlings, der zur Gemeinde Weißensberg gehört. Daher ist das Gebiet bereits überwiegend bebaut. Nördlich des Plangebietes verläuft der teilweise als Biotop kartierte "Wolfsbach" bzw. "Wolfbach". Westlich wird das Plangebiet durch einen Golfplatz, östlich durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Obstbau) begrenzt. Südlich schließt ein als Biotop kartierter Hohlweg an. Das Plangebiet selbst ist von Wohnnutzungen geprägt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da das Gebiet überwiegend bereits bebaut ist, sind vor allem in den Gärten nennenswerte Lebensräume vorhanden. In den Gärten stocken zahlreiche Gehölze, die jedoch nicht alle heimisch oder standortgerecht sind (u. a. Buchs, Bambus, Schmetterlingsflieder, Heckenrose, Roter Hartriegel, Weinrebe, Hasel, Forsythie, Stechpalme, Eibe, Hainbuche, Liguster). Die Grundstücke der neueren Gebäude im Nordosten weisen nur wenig Lebensraumwert auf, da diese relativ großflächig versiegelt sind und nur wenig Grünfläche aufweisen. Im südlichen Bereich sind die Gärten größer und naturnäher. Hier bestehen auch einige große und ältere Bäume (Kiefer, Weißtanne, Fichte, Linde, Esche, Eiche, Obsthochstämme), die teilweise einen relativ hohen Lebensraumwert aufweisen. Die versiegelten Bereiche auf den privaten Grundstücken sowie im Bereich

der Straße "Altrehlings" sind ohne Bedeutung für das Schutzgut. Da bekannt ist, dass im Gebiet Fledermäuse vorkommen, wird im Sommerhalbjahr 2016 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung hinsichtlich Fledermäusen durchgeführt, die aufzeigen wird, welche Gebäude hinsichtlich Fledermäusen relevant sind. In den bisher erfolgten Kartierungen wurde nur das bereits bekannte Quartier der Mückenfledermaus nördlich des Plangebietes nachgewiesen. Weitere Quartiere konnten bisher nicht festgestellt werden. Insgesamt ist das Plangebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In der Umgebung von Rehlings sind zahlreiche kartierte Biotope vorhanden, von denen jedoch keines durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird. Nördlich des Plangebietes sind der Wolfsbach und seine Uferbereiche teilweise als Biotop kartiert ("Bachabschnitt des 'Wolfbaches' nördlich Rehlings", Biotop-Nr. 8424-0034). Südlich des Plangebietes sind als Biotop kartierte Streuobstbestände ("Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings", Biotop-Nr. 8424-0174) sowie ein als Biotop kartierter Hohlweg ("Hohlweg westlich Rehlings", Biotop-Nr. 8424-0035) vorhanden. Sonstige Schutzgebiete liegen nicht im räumlichen Umfeld der Planung.

8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Gemäß Geologischer Karte von Bayern (1: 500.000) besteht der Untergrund aus würmeiszeitlichem Jungmoränenmaterial. Auf Grund der eiszeitlichen Genese ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1: 25.000) herrschen im Plangebiet Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) vor. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut, sodass davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Böden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Zudem sind große Teile des Plangebietes bereits versiegelt. In diesen Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (u. a. Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe) mehr erfüllt werden. Es sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nördlich des Plangebietes verläuft der "Wolfsbach". Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die vorhandenen Gehölze dienen der Frischluftproduktion. Auf Grund der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört aus naturräumlicher Sicht zum "Westallgäuer Hügelland". Es liegt in westlicher Hanglage auf einer Höhe von etwa 485 ü. NN. Das Gelände steigt nach Osten hin bis zu einer Anhöhe auf 502 m ü. NN an. Nach Westen fällt das Gelände bis zum Bachbett des "Wolfsbachs" weiter ab. Der Ortsteil liegt daher in relativ exponierter Hanglage. Das Gebiet ist stellenweise gut durchgrünt. Nur in den neu

bebauten Bereichen mangelt es an durchgrünenden Pflanzungen. Teilweise gliedern und durchgrünen große Bäume die Bebauung. Hierbei ist besonders ein großer Walnussbaum im östlichen Randbereich des Plangebietes hervorzuheben, da dieser auf Grund seiner Größe und erhöhten Wuchsortes das Ortsbild prägt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Rodung von Gehölzen zur Errichtung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen gehen diese als Lebensraum verloren. Nach Möglichkeit sollten bestehende Gehölze daher erhalten bleiben. Zerschneidungseffekte sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich Fledermäusen zu vermeiden, sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu berücksichtigen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die umliegenden Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der durch die Versiegelung offener Bodenflächen eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der insgesamt eher geringen noch bebaubaren Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit als möglich über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage (Versorgung über den Zweckverband Handwerksgruppe) gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayer. Bodenseegemeinden mit Kläranlage in Lindau gesichert. Der vorhandene Abstand zwischen Bach und Bebauung wird nicht verringert.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung von Gehölzen entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende

Funktion. Nach Möglichkeit sollten bestehende Gehölze daher erhalten bleiben. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der noch bebaubaren Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen, wenn angrenzende Grundstücke bebaut werden. Insbesondere wenn dafür Gehölze gerodet werden. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anwohner begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Insbesondere der in der Planzeichnung dargestellte, besonders erhaltenswerte Baum (Walnuss) sollte erhalten bleiben.

8.2.2.7 Für die Prognose der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist folgender Sachverhalt darzustellen: Durch die vorliegende Planung wird kein neues Baurecht geschaffen, da das Plangebiet bereits vor der Planung Großteiles bebaut ist. Zudem besteht in den nicht bebauten Bereichen innerhalb des Plangebietes bereits Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB, da es sich um "Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" im Sinne des genannten Paragrafen handelt. Die in der Prognose beschriebenen, bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen der Planung können sich daher größtenteils auch bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben. Die nachfolgend genannten, getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze auf Grundlage einer festgesetzten Pflanzliste für zukünftige Pflanzungen) minimieren jedoch die zukünftigen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume, sodass speziell für dieses Schutzgut durch die Planung positive Auswirkungen zu erwarten sind.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze auf den privaten Grundstücken für Neupflanzungen gesichert. Da einheimische Bäume und Sträucher die Grundlage aller Nahrungsketten bilden und der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen dienen, sollten sie gegenüber nichtheimischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.3 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.5 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer und Flachdächer auf. Eine Unterteilung erfolgt lediglich in einer Nord-Süd-Achse, sodass im östlichen Teil Satteldächer und Flachdächer zulässig sind und im westlichen Teil nur Satteldächer zulässig sind. Die Festsetzungen folgen dabei den bereits bestehenden Dachformen im Bestand.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen und den Bestand. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Widerkehre und Zwerchgiebel sind entsprechend der bestehenden Formen festgesetzt und sollen zukünftige Bauvorhaben so steuern, dass sie entsprechend der bestehenden Gebäude nicht als Fremdkörper hinzutreten, sondern sich in das Ortsbild einfügen.

Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

Obwohl die Regelungen ein breites Spektrum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.3 Stellplätze und Garagen

9.1.3.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze gemäß Gemeindlicher Stellplatzsatzung nachgewiesen werden müssen. Diese sind mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,84 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,71	93 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13	7 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Durch den Bebauungsplan "Altrehlings II" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 02.08.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 04.08.2016 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.08.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 04.08.2016 enthalten):

- Anpassungen der Baugrenzen im Nordwesten: Fl.-Nr.: 970, 970/1, 970/2
- Anpassungen der Baugrenzen im Süden: Fl.-Nr. 1028/18, 1028/34
- Redaktionelle Berichtigung der Leitungen in ihrer Lage inklusive der Leitungsrechte
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

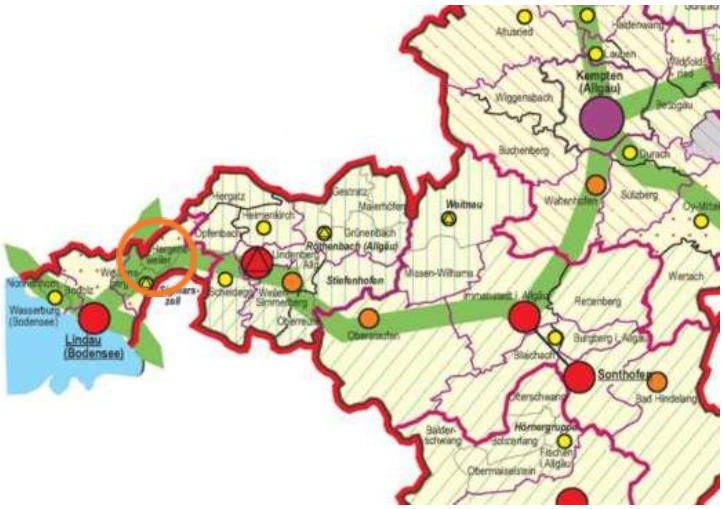
10.2.3.2 In der Sitzung des Gemeinderates vom 06.10.2016 wurde die Entwurfsfassung vom 30.09.2016 beraten. Diese Fassung enthielt bereits Vorschläge, wie die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB zur Fassung vom 02.08.2016 berücksichtigt hätten werden können. In der Sitzung des Gemeinderates vom 06.10.2016 wurden ausweislich des Sitzungsprotokolles abweichende Abwägungsentscheidungen getroffen. Diese wurden im Anschluss an die Sitzung in den Entwurf dieses Bebauungsplanes eingearbeitet. Die so geänderte Fassung erhält das Fassungsdatum vom 06.10.2016. Alle im Rahmen der Sitzung vom 06.10.2016 beschlossenen Änderungen zur Fassung vom 29.09.2016 umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.10.2016 enthalten):

- Anpassungen der Baugrenzen im Nordwesten: Fl.-Nr.: 970/1, 970/2, 1028/18, 1028/34
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Raumstruktur, "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen (W)



Blick in Richtung Nordosten auf die bestehende Bebauung "Altrehlings 9a/9b" sowie die Erschließungsstraße "Altrehlings"



Blick von Süden auf die bestehende Bebauung "Altrehlings 16", im rechten Bildrand ist die Abbiegung der Straße "Im Gärtl" zu erkennen



Blick in Richtung Osten auf die bestehende Bebauung "Altrehlings 17" entlang der Straße "Altrehlings"



13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.10.2015. Der Beschluss wurde am 06.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den 16.12.2016 .....

(Hans Kern, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 20.11.2015 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 06.11.2015).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.06.2016 bis 20.07.2016 (Billigungsbeschluss vom 01.06.2016; Entwurfsfassung vom 01.06.2016; Bekanntmachung am 10.06.2016) sowie in der Zeit vom 22.08.2016 bis 05.09.2016 (Billigungsbeschluss vom 04.08.2016; Entwurfsfassung vom 02.08.2016; Bekanntmachung am 12.08.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 06.10.2016 (Billigungsbeschluss vom 06.10.2016; Bekanntmachung am 21.10.2016) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Weißensberg, den 16.12.2016 .....

(Hans Kern, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 02.12.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.06.2016 (Entwurfsfassung vom 01.06.2016; Billigungsbeschluss vom 01.06.2016) sowie vom 18.08.2016 (Entwurfsfassung vom 02.08.2016; Billigungsbeschluss vom 04.08.2016) und vom 10.10.2016 (Entwurfsfassung vom 06.10.2016; Billigungsbeschluss vom 06.10.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den 16.12.2016

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.11.2016 über die Entwurfsfassung vom 06.10.2016.

Weißensberg, den 16.12.2016

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Altrehlings II" in der Fassung vom 06.10.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.11.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den 16.12.2016

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Altrehlings II" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den 16.12.2016

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.06.2016

Plan geändert am: 02.08.2016

Plan geändert am: 06.10.2016

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. S. Medzech)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.