www.buerosieber.de



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	28
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	32
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	36
11	Begründung – Bilddokumentation	37
12	Verfahrensvermerke	39

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV)

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

	Typ 1	Typ 2
PF	GRZ 0,28 WH 6,50 m FH 8,00 m o ED	GRZ 0,28 WH 6,75 m FH 8,50 m o ED
BOV	SD DN 16 - 32°	SD DN 16 - 32°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil der 2. Änderung (Neuaufstellung) Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

3.2 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 Typenschablonen)

3.3 **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 50 % überschritten werden.

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

3.4 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes

in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Bei mehreren Traufen in verschiedenen Höhen ist die jeweils oberste

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Wandhöhe heranzuziehen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

3.5 FH .... m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

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

3.6 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.7 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

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

3.8

Baugrenze

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

3.9 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur inner-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

halb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

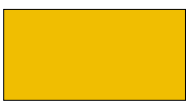
3.10 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

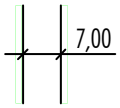
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

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

3.11  Verkehrsflächen

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.12 

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)

3.13 **Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit 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 abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

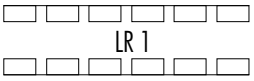
3.14 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.15 

Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Abwasserverbandes Bayerischer Bodenseegemeinden und der Gemeinde Weißensberg

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

3.16 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

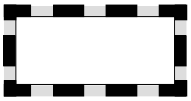
Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

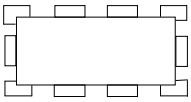
Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.17 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" der Gemeinde Weißensberg

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

3.18 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" der Gemeinde Weißensberg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" (Fassung vom 28.12.1971, rechtsverbindlich seit 27.10.1972) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für Nebengebäude, deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig. Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen) bzw. Schleppgaupen zulässig.

Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

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

4.3 SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.4 DN ....-....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes 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. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°.

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

4.5 **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 (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

4.6 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dach-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

überstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m

- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

4.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

4.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.9 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

4.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt 2.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vor-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.11 Stauraum vor Garagen

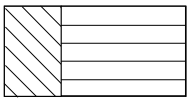
Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

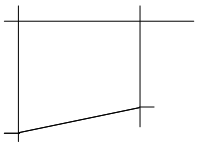
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

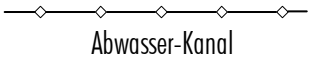
5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

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

5.3 872/8 **Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.4 

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier Telefon-Freileitung der Telekom (siehe Planzeichnung);.

5.5 

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasser-Kanal des Abwasserverbandes Bayerischer Bodenseegemeinden (siehe Planzeichnung);

5.6 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung**

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.7 **Bodenschutz**

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die au-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ßerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme). Notwendige Fällungen vorhandener Altbäume sollten nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) und damit außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen.

5.9 Auswahl von Obstbaum-Sorten

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Landwirtschaft, Ernährung 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).

5.10 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).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Weißensberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht 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.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

5.11 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.

5.12 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg die 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 28.09.2010.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.09.2010. Der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" wird die Begründung vom 28.09.2010 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 28.12.1971, rechtsverbindlich seit 27.10.1972) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 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 der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Weißensberg, im Orts-Teil Metzlers. Im Süden und Westen wird das Gebiet von der Straße "Im Weinberg", im Nordosten und Osten von der "Römerstraße" begrenzt. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der "Wolfsbach".

7.1.1.2 Konkreter Anlass der Planung sind zwei geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach". Diese waren unter anderem auf Grund der derzeitigen Höhenfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Nach Ablehnung eines Befreiungsantrages wurde die Anfrage auf Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes an die Gemeinde herangetragen. Diese wurde bestätigt und gleichzeitig zum Anlass genommen, weitere Anpassungen an die bestehende Situation und zukünftige Bauvorhaben vorzunehmen. Damit soll der Bebauungsplan insgesamt flexibler gestaltet werden.

7.1.1.3 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 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" 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 Änderungsbereiches

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Weißensberg, im Orts-Teil Metzlers. Im Süden und Westen wird das Gebiet von der Straße "Im Weinberg", im Nordosten und Osten von der "Römerstraße" begrenzt. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der "Wolfsbach".

7.1.2.2 Das Planungsgebiet wird von der "Römerstraße" her erschlossen. Von dieser abgehend erfolgt die innere Erschließung über die Straßen "Am Wolfsbach" und "Im Weinberg". Im Planungsgebiet befinden sich bereits mehrere Wohngebäude. Bei den bislang noch nicht überbauten Flächen handelt es sich um extensives Grünland oder Brachflächen. Die Flächen der Fl.-Nrn. 872/3, 872/8, 874/1, 874/4 sowie 875/6 sind noch nicht bebaut. Die aufgelassene Hofstelle auf dem

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grundstück mit den Fl.-Nrn. 871/2 und 872 ist zum Abriss vorgesehen und soll neu bebaut werden. Das Gelände fällt zum "Wolfsbach" hin leicht ab.

7.1.2.3 Der Änderungsbereich umfasst mit Ausnahme eines Bereiches im Nordwesten den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" (Fassung vom 28.12.1971, rechtsverbindlich seit 27.10.1972). Die festgesetzten Inhalte der o.g. nördlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 850/4 werden nicht geändert, da die Zielsetzung für diesen Bereich zum jetzigen Zeitpunkt noch ungeklärt ist. Der Bereich wird deshalb von der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" nach § 13a BauGB ausgeklammert und gegebenenfalls in einem späteren Verfahren neu überplant.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 837/2 (Teilfläche), 850/2 (Teilfläche), 850/4 (Teilfläche), 851/5 (Teilfläche), 871/2, 872, 872/1, 872/2, 872/3, 872/4, 872/5, 872/6, 872/7, 872/8, 874, 874/1, 874/2, 874/3, 874/4, 874/5, 874/6, 874/7, 875, 875/3 (Teilfläche), 875/4, 875/5, 875/6, 875/7, 875/8, 875/9, 875/10, 876, 877 (Teilfläche), 880/4 (Teilfläche), 883/2 (Teilfläche), 889/4 (Teilfläche).

7.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung, Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.1 Erfordernis der Planung

7.2.1.1 Konkreter Anlass der Planung sind zwei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach". Diese weichen teilweise von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ab (u. a. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse, getroffene Höhenfestsetzungen).

7.2.1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Anlass genommen, um zum einen weitere Anpassungen an die bestehende Situation vorzunehmen (u. a. Anpassung der Wand- und Firsthöhen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen). Zum anderen erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend, dass eine flexiblere und zeitgemäßere Nutzung der Grundstücke ermöglicht und den Anforderungen an moderne Bauweisen entsprochen wird. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2 Systematik der Planung

7.2.2.1 Die 2. Änderung (Neuaufstellung) Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Da durch diese 2. Änderung unter anderem die Nutzbarkeit der zukünftigen Grundstücke durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie einer Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl erhöht wird, handelt

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche liegt bei etwa 5.855 m² und folglich unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.2.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der zum Abriss vorgesehenen Hofstelle in Hinblick auf das Vorkommen von Brutstätten von Fledermäusen, Hornissen und Schleiereulen hingewiesen.

7.2.2.3 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten.

7.2.2.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.2.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Bereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum"
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– A II 3/ Strukturkarte: Entwicklungsachse Lindau (B)-Wangen (Allgäu); Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.

– B VI 1.1: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

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:

– 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 leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B V 2.3: Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.06.2007). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Ge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

biets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Wolfsbach" setzt die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der westlichsten Bereiche des allgemeines Wohngebietes (WA) durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,50 sowie einer zwingend vorgeschriebenen Anzahl von 2 Vollgeschossen geregelt. In der nach Osten anschließenden Baureihe unterscheiden sich die getroffenen Festsetzungen lediglich durch eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2. In den weiteren Bereichen ist eine GRZ von 0,30 mit höchstens einem Vollgeschoss festgesetzt. Für den gesamten Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

7.3.1.2 Die Stellung der baulichen Anlagen und deren Positionierung im Grundstück werden durch die Festsetzung von Firstrichtungen und überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) verbindlich geregelt. Ebenfalls bestehen im westlichen Bereich zwingend festgelegte Flächen für Garagen.

7.3.1.3 Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Planungsgebietes festgesetzt.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben 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. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. 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.

– Zur Zeit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes galt die BauNVO von 1962. In dieser waren im allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Diese werden im Rahmen der 2. Änderung allgemein zulässig. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwebstellen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig waren, werden nicht mehr zugelassen.

7.3.2.3 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"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,28 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Um eine einheitlichen Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wurde im gesamten Bereich eine Grundflächenzahl von 0,28 festgesetzt. Die bisherige Abstufung mit niedriger GRZ im Westen ist nicht mehr erforderlich, da Nachbarbebauung besteht und der Bereich nicht mehr den Ortsrand bildet.

– 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 Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen 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,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 50 % 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).

- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 sowie der maximalen Wand- und Firsthöhen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände 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.

7.3.2.4 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.

7.3.2.5 Die bei allen Typen festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.3.2.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Sie wurden im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erweitert. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Möglichkeit zur Anordnung von Garagen wurde im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan flexibler gestaltet. Bisher waren für diese im westlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zwingend Flächen festgesetzt. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

7.3.2.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.3.2.8 Die Erschließungsstraßen "Im Weinberg", "Am Wolfsbach" und "Römerstraße" sind inzwischen realisiert. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden an deren tatsächliche Lage angepasst.

7.3.2.9 Die Festsetzung zu "Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes" wurde aufgenommen.

7.3.2.10 Im Planungsgebiet wurden Abwasser-Kanäle verlegt, die mit Leitungsrechten in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – 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 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" 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 der 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" 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 liegt im Orts-Teil Metzlers im westlichen Gemeindegebiet von Weißensberg. Es wird im Süden und Westen von der Straße "Im Weinberg", im Osten von der "Römerstraße" begrenzt und von der Straße "Am Wolfsbach" durchquert. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein überwiegend bebautes Wohngebiet aus den 1970er Jahren. Im Süden und Westen grenzen einzelne Wohngebäude sowie Grünland an. Im Süden befindet sich zudem eine als Sportplatz genutzte, hoch eingezäunte Rasenfläche. Östlich liegt ein weiteres Wohngebiet aus den 1970er Jahren. Westlich verläuft von Norden nach Süden der "Wolfsbach", der von einem durchgehenden Gehölzsaum begleitet wird. Im Norden grenzt die weitere, zum Teil deutlich ältere Bebauung des Orts-Teiles an. Östlich und westlich davon befinden sich zwei gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotope ("Kleiner Feuchtkomplex um einen Bach bei Metzlers", Nr. 8424-0177-001 sowie "Hochstaudenflur und kleiner Teich bei Metzlers nordwestlich Weißensberg", Nr. 8424-0047-001), die unmittelbar an Teile der nördlichen Plangebietsgrenze anschließen.

8.2.1.2 Im Plangebiet selbst bestehen fünfzehn Wohngebäude (darunter zwei Doppelhäuser) mit den dazugehörigen privaten Zier- und Nutzgärten. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein altes Bauernhaus (Mitterstallbau), das seit etwa zehn Jahren leer steht. Auf Grund des Alters der Bebauung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sind die Gärten bereits sehr dicht eingewachsen und das Gebiet insgesamt gut durchgrünt, wenn auch im Straßenraum keine Pflanzungen vorgenommen wurden. Häufig dominieren nicht gebietsheimische Zierpflanzen (Cotoneaster, Rhododendron, Oleander, blühende Stauden). Darüber hinaus finden sich jedoch auch für die ländliche Gegend typische Pflanzen wie Holunder, Heckenrosen und Obstgehölze. Die Grundstücksgrenzen sind oft durch Schnitthecken markiert (Hainbuche, andere Laubgehölze). Insgesamt ist der Anteil großer, alter Bäume recht hoch (neben Fichten auch Laubgehölze). An der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft im Bereich des Biotopes ein in den "Wolfsbach" mündender kleiner Graben, dessen Böschungen und Randstreifen sehr dicht mit Gehölzen bewachsen sind. Die vier noch nicht bebauten Grundstücke sind als extensive Wiesen ausgebildet und mit wenigen einzelnen Gehölzen bewachsen.

8.2.1.3 Für den Bereich des Bauernhauses im Süden wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da das Alter und die Beschaffenheit des seit Längerem leerstehenden Gebäudes das Vorkommen bestimmter Arten nahe legte (siehe artenschutzrechtliches Gutachten des Büros Sieber vom 22.07.2010). Bei den durchgeführten Kartierungen fanden sich keine Hinweise auf streng geschützte Arten (z.B. Fledermäuse). Mit dem Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbestandes gem. § 44 BNatSchG ist daher nicht zu rechnen.

8.2.1.4 Im Bereich der Gebäude, Zufahrten, Höfe sowie der durch das Plangebiet verlaufenden Straßen sind die Böden bereits versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Auf den bereits bebauten Grundstücken ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Bereich der Freiflächen die Bodenbedingungen stark anthropogen geprägt sind, da die gärtnerische Nutzung in der Regel zu regelmäßigen Eingriffen in den Boden führt (Umgraben, Düngen, evtl. Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln). Vor allem die mit Gehölzen bewachsenen sowie die extensiver genutzten Wiesen- bzw. Rasenflächen können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch unbeeinträchtigt erfüllen.

8.2.1.5 Das Planungsgebiet ist Teil des Westallgäuer Hügellandes. Es fällt in Richtung des westlich liegenden "Wolfsbaches" leicht ab, ist jedoch nicht besonders exponiert. Wegen der Geländeneigung und der randlichen Gehölze bzw. des umzäunten Sportplatzes ist das Gebiet von der freien Landschaft aus nur schwer einsehbar. Von der östlich am Hang liegenden Straße "Giebelhalde" bietet sich der beste Überblick über das Gebiet. Weitreichende Blickbeziehungen gibt es auf Grund des östlich liegenden Hanges, der Bebauung sowie der Eingrünung nicht. Wegen der bestehenden Bebauung handelt es sich um einen Bereich ohne besondere Erholungseignung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Der geplante Abriss des alten Bauernhauses führt voraussichtlich nicht zum Verlust wertvoller Lebensräume für seltene bzw. streng geschützte Arten (siehe o.g. Gutachten). Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen einige wenige der auf den unbebauten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grundstücken vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Auf den überbauten Flächen geht in Folge der Bebauung der Lebensraum "Extensivwiese" verloren. Die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume entfällt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Flächen sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.2 Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. 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 nicht mehr gefiltert und gepuffert. Wegen der durch Versiegelung eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich der Wasserrückhalt im Gebiet. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate hat dies wegen des begrenzten Umfangs der zusätzlichen Bebauung voraussichtlich nicht, so dass der lokale Wasserkreislauf unbeeinträchtigt bleibt.

8.2.2.3 Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinern sich die Freiflächen innerhalb des Wohngebietes. Da das Gebiet jedoch nur schwer einsehbar ist, können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die Naherholung ergeben sich nicht.

8.2.2.4 Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünflächen). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

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 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Um den vorhandenen Baumbestand angemessen zu berücksichtigen, können bestehende Bäume, die erhalten werden, auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

8.2.3.3 Bei der Auswahl der empfohlenen Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

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 pflan-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

8.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

8.2.3.6 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.

8.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.8 In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der größte Teil des im Plangebiet anfallenden Wassers (nach einer Reinigung durch die Bodenpassage) wieder dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt wird.

8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

8.2.3.10 Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen erhalten werden kann, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.2.3.11 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. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Bäume, die Brutplätze für Vögel bieten können, nur im Winterhalbjahr (d.h. außerhalb der Vogel-Brutzeit) gefällt werden dürfen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

9.1.1 Stand vor der Änderung

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Wolfsbach" beschränken sich auf nur wenige Vorgaben. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 16 – 20° vorgeschrieben.

9.1.2 Inhalt der Änderung

9.1.2.1 Wie die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden auch die örtlichen Bauvorschriften dahingehend überarbeitet, dass eine flexiblere und einheitlichere Nutzung der Grundstücke möglich ist. Dabei erfolgt gleichzeitig eine Beschränkung auf notwendige Regelungen, um die Einschränkungen für die Grundstückseigentümer gering zu halten.

9.1.2.2 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich weiterhin auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. 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.

9.1.2.3 Das Spektrum für Dachneigungen wurde auf 16 – 32° erhöht. Es entspricht den ortsüblichen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.2.4 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. 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 Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchti-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. 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. Eine Vorschrift über Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist gesondert aufgeführt.

9.1.2.6 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.1.2.7 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.1.2.8 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Ebenso ist auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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 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 (maximale Wand- und Firsthöhen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.2.2 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der damit einhergehenden Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 2,55 ha

10.2.1.2 Gesamtfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes: 2,63 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau (B) (SWLi)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

10.2.2.7 Durch die 2. Änderung (Neuaufstellung) Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

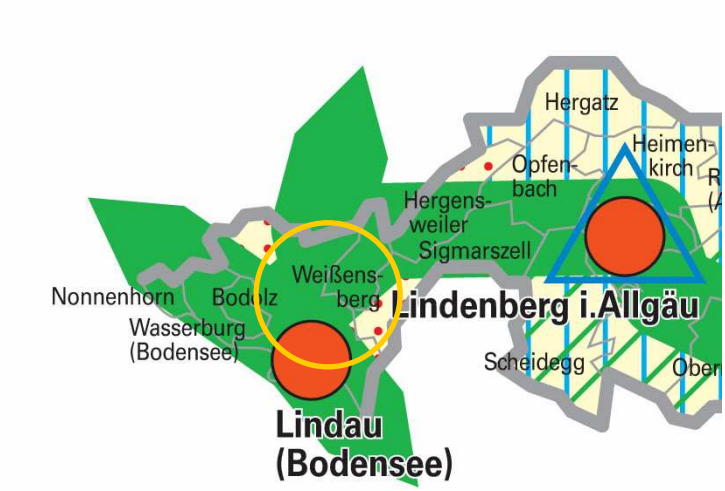
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 28.09.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.09.2010 enthalten):

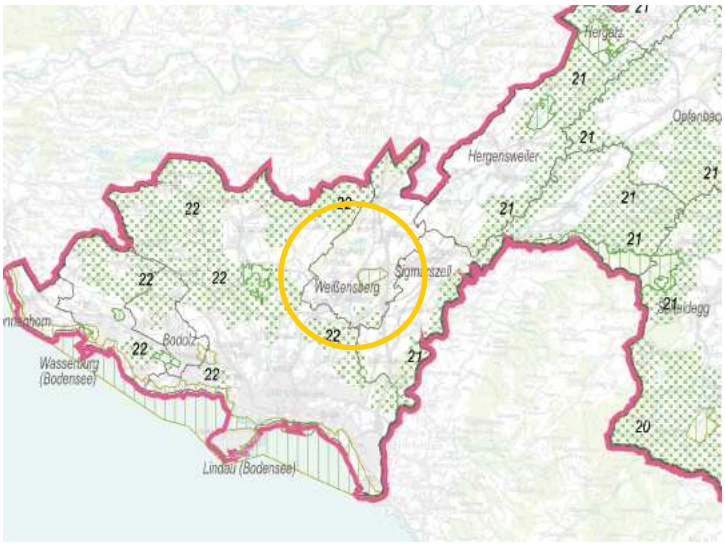
- Aufnahme des Hinweises "Haupt-Versorgungsleitungen"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

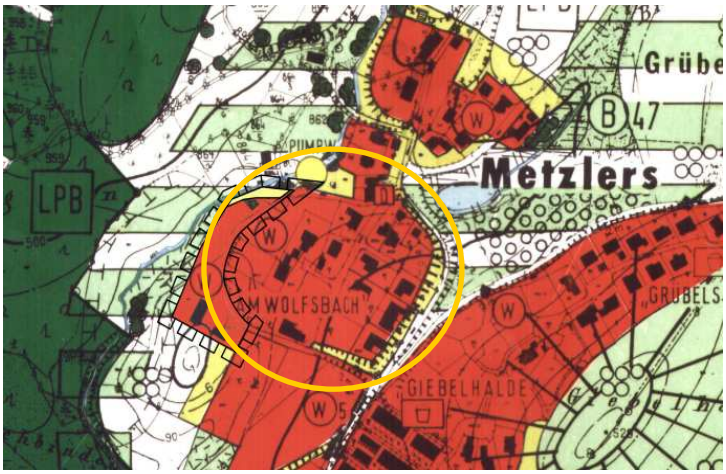
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"; "Lage auf Entwicklungsachse"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (+++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als " Wohnbaufläche"



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Nordwesten entlang der bestehenden Gebäude der Straße "Am Wolfsbach", Haus-Nrn. 4 und 6 (v.r.n.l.)



Blick von Westen auf die Freifläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 874/1



Blick von Südwesten auf bestehende Gebäude an der Straße "Im Weinberg", Haus-Nrn. 10 und 12 (v.r.n.l.)



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südwesten auf die freien Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 872/8 (Vordergrund) und 872/3 (Hintergrund)



Blick von Nordosten auf das freie Grundstück mit der Fl.-Nr. 872/3 und die dahinter liegende, zum Abriss geplante, Hofstelle



Blick von Osten entlang der Straße "Im Weinberg"; rechts im Bild die zum Abriss geplante Hofstelle



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.07.2010. Der Beschluss wurde am 30.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den 01.10.2010 .....

(der Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 28.06.2010 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2010 bis 08.09.2010 (Billigungsbeschluss vom 22.07.2010; Entwurfsfassung vom 20.07.2010; Bekanntmachung am 30.07.2010).

Weißensberg, den 01.10.2010 .....

(der Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 17.06.2010 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 04.08.2010 (Entwurfsfassung vom 20.07.2010; Billigungsbeschluss vom 22.07.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den 01.10.2010 .....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2010 über die Entwurfsfassung vom 28.09.2010.

Weißensberg, den 01.10.2010 .....

(der Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Weißensberg, den ....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung (Neuaufstellung) des Bebauungsplanes "Am Wolfsbach" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den ....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 20.07.2010

Plan geändert am: 28.09.2010

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i. A. Rentsch)

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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen