

# Gemeinde Weißensberg

## Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 12
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 16
6	Satzung 23
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
8	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 41
10	Begründung – Sonstiges 43
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 46
12	Begründung – Bilddokumentation 47
13	Verfahrensvermerke 49

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

**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).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

**Mischgebiet**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hinweis: Die Nutzungs-Mischung wird über alle Teilflächen ermittelt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3** GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die Baugrenze sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude).  
Sofern eine Nutzungskordel vorhanden ist, trennt diese die zulässigen Grundflächen innerhalb einer Baugrenze.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4** **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  
sowie  
— Tiefgaragen  
um weitere  
— 25 % im Mischgebiet (MI) und  
— 50% im Allgemeinen Wohngebiet (WA)  
überschritten werden, jedoch max. bis zu einer GRZ von 0,80.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5** 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)
- 2.6** WH .... m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß  
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (s. Plan) und bei Hauptgebäuden mit Satteldach dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)  
  
Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

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

2.7 FH .... m

### Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (s. Plan) und bei Hauptgebäuden mit Satteldach und sonstigen baulichen Anlagen: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes 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)

2.8 0

### Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



### Baugrenze

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

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in einem senkrechten Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Tiefgaragen können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die angrenzende Straße in ihrer Standfestigkeit nicht gefährdet ist.

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

- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt pro Einzelhaus  
 – 10 in den Typen 2 und 3 und  
 – 2 im Typ 1.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)  
 Die Flächen dürfen für Zufahrten unterbrochen werden. Hierfür ist eine schriftliche Zustimmung der Gemeinde erforderlich.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

## 2.19 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

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.

Die technischen Regelwerke DWA M 153, A 138 und A 117 sind zu beachten. Eine Niederschlagswasserableitung aus befestigten Flächen  $< 1.000 \text{ m}^2$  ist erlaubnisfrei, wenn die NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 2.20



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

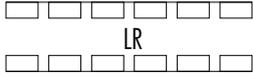
## 2.21 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m bzw. im Mischgebiet 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.22 Bodenbeläge in den Baugebieten** In den Baugebieten sind für
- Stellplätze und
  - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.23**  **Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Weißensberg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)** Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten 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).
  - In dem allgemeinen Wohngebiet ist pro 600 m<sup>2</sup> und in dem Mischgebiet pro 1000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Laubbäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
  - 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 die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor

### 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
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 1**;

die Sträucher und Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Einzelne Großbäume können aus Sicherheitsgründen bei Bedarf fachgerecht entnommen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

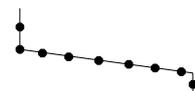
2.26



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 2**; der Buchenbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Im Falle einer nötigen Wartung des darunterliegenden Regenwasserkanals können in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Lindau einzelne Bäume entnommen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" 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) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach**  
(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 und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)
- 3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (ge-

genüber der Außenwand nicht vorspringende 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)

### 3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 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)

### 3.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt
- ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-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)

### 3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-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)

### 3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Einfriedungen sind offen herzustellen und dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten. Sie dürfen nicht als geschlossene Bretterwände, Mauern, Betonwände, Gabionen, Sichtschutzzäune u.ä. ausgeführt und weder verkleidet noch bespannt werden. Erforderliche undurchlässige Unterkonstruktionen von bis zu 0,25 m über dem endgültigen Gelände sind zulässig. Einfriedungen als Hecken sind zulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete 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

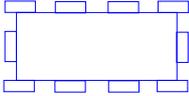
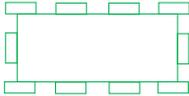
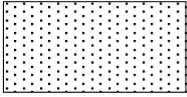
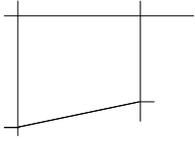
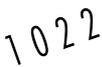
---

#### 4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" (Nr. 8424-0174-023) innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche (Biotop in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden)

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

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Im Gärtl" der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Altrehlings II" der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Gebäude zum Abriss** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Bestehende Gemarkungsgrenze** (siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.9 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollte die private Grünfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

## 5.10 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 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.

## 5.11

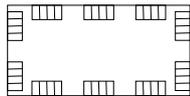
**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

## 5.12 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen 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 und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, 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.

5.13



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" (Nr. 8424-0174 mit den Teilflächen 22, 23, 24, 25, 26, 28 und 29), "Hohlweg westlich Rehlings" (Nr. 8424-0035-001), "Ehemalige Streuwiese in Rehlings" (Nr. 8424-0033-001), "Hecken in Rehlings und bei Metzlers" (Nr. 8424-0032-001) und "Restfeuchflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings" (Nr. 8424-0173-005); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet sind die Biotope gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten. Das heißt, dass beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Flächen ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig sind.

**5.14 Empfehlenswerte  
Obstbaum-Sorten  
hinsichtlich des Feuer-  
brandes**

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.

## 5.15 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Auf dem Grundstück mit der Flurnr. 1016 befindet sich eine nutzungsorientiert sanierte Altlast. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Ide-

allfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

**5.16 Gemeindliche Stellplatz-Satzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

**5.17 Barrierefreies Bauen**

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

**5.18 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. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.

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

## 5.19 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. Schürftgruben, 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 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.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

#### **5.20 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260), 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 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg den Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" in öffentlicher Sitzung am 19.11.2019 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.10.2019.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.10.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 22.10.2019 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 des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

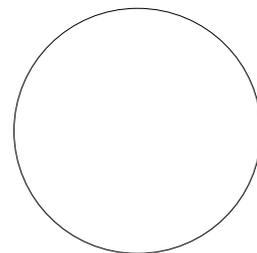
Der Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### **§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes " Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße " im Wege der Berichtigung angepasst.

Weißensberg, den .....

.....  
(Hans Kern, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich des eigentlichen Ortskerns der Gemeinde Weißenberg sowie nord-westlich des Übergangs der "Kemptener Straße" in die "Lindauer Straße" im Gemeindeteil "Rehlings".
- 7.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb dieses planerisch sensiblen Bereichs der Gemeinde Weißenberg. Es handelt sich dabei um eine Bestandsüberplanung in einer markanten Hanglage. Um diese vor Fehlentwicklungen zu schützen, den Bestand zu sichern, aber auch um den Bauherren mehr Freiheiten einzuräumen ist ein bauleitplanerisch steuerndes Eingreifen von Nöten.
- 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 Aufstellung des Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" 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 des Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich des Gemeindezentrums von Weißenberg. Es befindet sich nord-westlich der "Lindauer Straße" in markanter Hanglage. Das Gebiet ist südlich der Landesstraße "L16" und der Zufahrt der Bundesstraße "B31" auf die Bundesstraße "B12" im Ortsteil "Rehlings" gelegen.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft nordwestlich von der Straße "Im Gärtl" nach Süd-Osten hinab und beinhaltet Teile der "Lindauer Straße". Der Bestand wird in die Planung integriert. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 767, 767/13, 1008/3, 1011, 1011/1, 1011/2, 1016, 1016/1, 1020/2, 1022, 1023, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 1028/1, 1028/14, 1028/15, 1028/16, 1028/17, 1028/19, 1028/20, 1028/22, 1028/40 sowie 1028/54.

## **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 bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich Grundstücke mit Bestandsgebäuden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist einen deutlichen Anstieg der Straße "Im Gärtl" folgend in Richtung Nord-Westen auf, welcher im äußersten Nord-Westen des Geltungsbereiches abflacht. Der Höhenunterschied beträgt dabei ca 7 m.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Der zu überplanende Bereich umfasst bis auf wenige Baulücken insbesondere Bestandsgebäude. Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulich hochsensiblen Bereich der Gemeinde Weißensberg, da es sich hier um eine Hanglage mit die Höhenentwicklung betreffend teils sehr niedrigen Gebäuden handelt. Die Gebäude in dem Gebiet sind aufgrund ihrer exponierten Hanglage gut einsehbar und besonders prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Ein städtebauliches Ordnungskonzept ist daher erforderlich. Bislang befindet sich das Gebiet im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet erlassen. Anlass hierzu gab eine konkrete Bauanfrage, die eine nicht tragbare Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand vorsah. Die Veränderungssperre dient vor diesem Hintergrund der Bewahrung des Gebietes im Bereich "Im Gärtl" und in Teilen der "Lindauer Straße" und damit dem Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen. Neben dieser vorgenannten Sicherung soll durch die Etablierung eines Fesetzungskonzeptes aber auch den Bauherren mehr Freiheiten im Rahmen einer maßvollen Anpassung und Erweiterung des Bestandes gegeben werden. Im Bereich der "Lindauer Straße" bestehen derzeit sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen. Um dies beizubehalten und auch weiteren lokalen Unternehmen die Möglichkeit zur Ansiedlung zur geben, wurde hier ein "Mischgebiet" festgesetzt. Des Weiteren liegt für Teile dieses Gebietes bereits eine Objektplanung für die bauliche Umsetzung von Wohngebäuden vor. Damit kann der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Weißensberg nachgekommen werden, welche sich an anderer Stelle nicht decken lässt.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 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 Zu Ziel 3.2: Da es sich um die Überplanung bereits vorhandenen Gebäudebestands handelt und durch innerörtlich gelegene Baufenster auf Flächen zur Nachverdichtung dieser maßvoll ergänzt wird, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Potenziale der Innenentwicklung durch entsprechend festgesetzte Baufenster ausgeschöpft.
- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind keine relevanten Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) erkennbar.
- 7.2.3.4 Die Planung steht daher wie gezeigt in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2018 (LEP 2018) sowie des Regionalplanes.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.  
Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (MI) sowie Gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt.  
Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teils nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.7 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-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich (§§ 34 u. 35 BauGB), die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 12, die Gewerbelärm-Immissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Fachhandel für Bodenbeläge, BayWa Baustoffe und Gasthof) sowie das kartierte Biotop im Süden des Geltungsbereiches hingewiesen.
- 7.2.4.2 Für die zusätzlich geplante Bebauung soll erreicht werden, dass es sich durch die am Bestand orientierten Festsetzungen und Vorschriften in die bestehende Bebauung einfügt, ohne als Fremdkörper zu wirken.

7.2.4.3 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen der angrenzenden Betriebe "BayWa AG" und "Stone Unity GmbH" sowie des südlich angrenzenden Hotels "Bayerischer Hof" mit Restaurant und Biergarten ein. Zudem wirken die Verkehrslärm-Immissionen der südöstlich verlaufenden Bundes-Straße B 12 auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm- und Gewerbelärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 26.06.2019).

Die Berechnung der Straßenverkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 12 zeigt, dass es im Plangebiet zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) kommt. Im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 60 dB(A) um bis zu 5 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 50 dB(A) um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Die Berechnung der Gewerbelärm-Immissionen zeigt, dass der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet im Tageszeitraum von 60 dB(A) in einem kleinen Bereich an der östlichen Grenze des Plangebietes um bis zu 1 dB(A) überschritten wird. Im Bereich der geplanten Bebauung werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die angrenzenden Betriebe sind bereits im Bestand dazu verpflichtet die Immissionsrichtwerte im Innenbereich einzuhalten. Im Nachtzeitraum finden keine Tätigkeiten statt, welche sich näher an dem Außenbereich als an dem Innenbereich befinden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum eingehalten werden. Die maximal zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm werden im Plangebiet tags und nachts eingehalten.

Es sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in dem Plangebiet gewährleistet.

7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass den Bauherren Gestaltungsfreiheit in den Maßen gegeben wird, in denen sich die Objektplanung in das bauliche Umfeld einfügt. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sollen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert werden. Der Bereich ist auf Grund seiner engräumigen 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
- 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. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau-liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszu-gehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von ei-nem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stät-ten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grund-stücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begrün-det.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen

Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

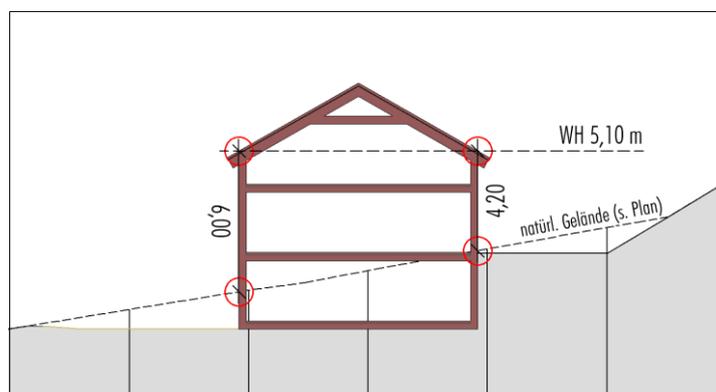
- Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), da diese Vergnügungsstätten von ihrer Größe und Art zu unlösbarem Konfliktpotenzial insbesondere hinsichtlich des angrenzenden, allgemeinen Wohngebietes (WA) führen würden.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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.

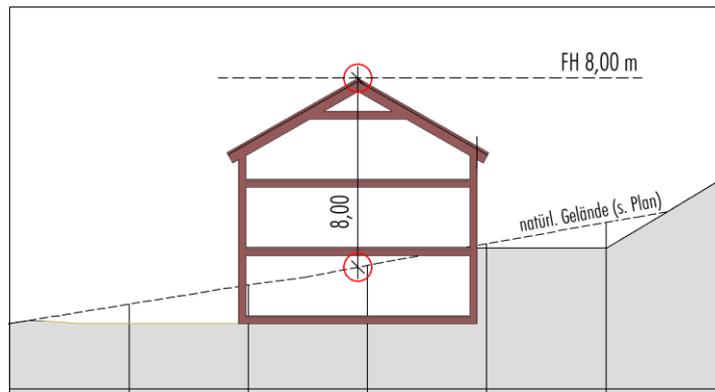
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße sowie die Engräumigkeit des Gebiets erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Grundfläche gilt im Zusammenhang mit der jeweiligen Baugrenze.
- Für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird eine einheitliche Grundfläche festgesetzt, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen soll. Ausnahmen hiervon sind auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken sowie auf den Grundstücken gegeben, deren Bestandsbebauung deutlich größer ist als im übrigen Gebiet. An diesen Stellen wurde eine gesonderte Grundfläche ermittelt, die ein Einfügen in den Gebietszusammenhang ermöglichen soll.
- Im Mischgebiet ermöglicht die festgesetzte Grundfläche eine dichtere bauliche Entwicklung. Dies ist an dieser Stelle sinnvoll, um den Gebietscharakter entlang der "Lindauer Straße" zu erhalten. Für den unbebauten Bereich südlich des Fliesenhandels liegt außerdem eine Objektplanung für eine Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern vor, die durch die Festsetzung der Grundfläche in diesem Bereich ermöglicht werden soll.
- 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 und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze sowie Tiefgaragen 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 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).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper besonders in der Hanglage der Straße "Im Gärtl" vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN 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.



Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe sind beispielhaft.



Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

- 7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen.
- Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.6 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 ortstypischen 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.
- 7.2.5.7 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 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 und Gemeinbedarfsflächen**

7.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechts für die Gemeinde Weißensberg erfolgt im Bereich des Regenwasserkanals nördlich der "Lindauer Straße".

7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

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

7.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde zu Fuß erreichbar (Grundschule, Rathaus).

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

Über die "Lindauer Straße" besteht eine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht außerdem Anschluss an die "B12", "B31" und an die Autobahn "A96" und damit eine hervorragende überörtliche Erschließung.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Rehlings" mit der Linie 192 gegeben.

7.2.7.3 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende "Lindauer Straße" und die Straße "Im Gärtl". Eine weitere Erschließung im Rahmen der Planaufstellung ist nicht erforderlich.

## **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 nördlichen Bereich entlang der Straße "Im Gärtl" vorgesehen. Er sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und sollen hier eine maßvolle Nachverdichtung und Änderungen am Bestand ermöglichen.

- Typ 2 ist nördlich entlang der "Lindauer Straße" im Mischgebiet festgesetzt und sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Festsetzungen orientieren sich ebenfalls am Bestand.
- Typ 3 ermöglicht im Bereich südlich und nord-westlich der "Lindauer Straße" eine dichtere Bebauung sowie die Realisierung von mehreren Mehrfamilienhäusern in dem Gebiet. Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind dementsprechend höher festgesetzt als in den übrigen Planbereichen und orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung.

**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 "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" 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 "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" 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 innerhalb des bebauten Bereiches des Teilortes "Rehlings" am südwestlichen Rand des Hauptortes Weißensberg. Es handelt sich hauptsächlich um Wohnbebauung, die nordöstlich der von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Straße "Im Gärtl" liegt. Zudem befinden sich Betriebe samt Lagerplätzen entlang der "Lindauer Straße". Das Plangebiet grenzt im Norden, Südosten und Südwesten an Grünland- bzw. Ackerflächen an; im Nordwesten und Süden schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche und bis auf wenige Baulücken bebaute Fläche. Der Bestand umfasst hauptsächlich Wohnbebauung sowie zugehörige Gartenanlagen samt Gehölzen. Zudem umfasst das Plangebiet zwei Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen sowie ein Baustoffunternehmen samt Lagerflächen. Nordöstlich der Lagerflächen am Rande des Plangebietes befindet sich ein mittelalter Buchenbestand aus mehreren Stämmen, wovon ein Stamm einen kleinen Spalt aufweist. Hinweise auf geschützte Arten sind jedoch nicht vorhanden. Auch im restlichen Plangebiet sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da es sich bis auf wenige Baulücken um

Bestandsbebauung handelt. Im Bereich des südlich an das Plangebiet angrenzenden Biotops "Hecken in Rehlings und bei Metzlers" sind Vögel, Insekten und Kleinlebewesen zu erwarten. Im gesamten Plangebiet ist mit Ubiquisten zu rechnen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Umfeld vom und innerhalb des Plangebiets liegen mehrere Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" (Nr. 8424-0174). Die im Plangebiet liegende Teilfläche liegt im Bereich der Außenanlage eines Hofes im nördlichen Plangebiet. Im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau wurde jedoch festgestellt, dass die Teilfläche des Biotops "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" im Bereich des Geltungsbereiches nicht mehr existent ist. Zudem liegt das Biotop "Hecken in Rehlings und bei Metzlers" (Nr. 8424-0032-001) teilweise im südlichen Plangebiet. Weitere Biotop liegen im näheren Umfeld des Plangebietes. Weitere Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Ablagerungen geprägt. Aus dem anstehenden Geschiebemergel, Schluff, Sand, Kies und Steinen der Würmkaltzeit haben sich vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) entwickelt. Die Böden sind größtenteils, v.a. im Bereich der Bebauung und der Verkehrsflächen sowie Lagerplätzen der Baustoffirma versiegelt, sodass die Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht erfüllt werden können. Lediglich im Bereich der Gärten (semi-natürliche Vegetation) sowie der Wiesenfläche südlich der bestehenden Baustoffirma können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe uneinträchtigt erfüllen. Laut Stellungnahme vom 27.09.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnr. 1016 eine nutzungsorientiert sanierte Altlast. Bei Eingriffen in den Untergrund auf diesem Grundstück muss mit belastetem Erdreich gerechnet werden, weshalb Bodeneingriffe von einem Geologen gutachterlich zu begleiten sind. Sollten Altablagernngen bzw. auffälliges Material 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): Von Nordosten nach Südwesten durchfließt ein kleiner, teils verdolter Bach ("Kleiner Wolfsbach") im Bereich der Wohnbebauung das Plangebiet. Ansonsten befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend keine Oberflächengewässer. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Das Abwasser wird über die Kanalisation der Gemeinde Weißensberg beseitigt; die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell. Auf Grund des deutlichen Höhenunterschieds

entlang der Straße "Im Gärtl" folgend in Richtung Nord-Westen kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine größtenteils bebaute Fläche, auf welcher sich im Bereich der wenigen offenen Wiesenflächen in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Auch auf den umliegenden Wiesenflächen insbesondere nördlich des Plangebietes bildet sich Kaltluft, die auf Grund des Gefälles nach Süden/Südosten in das Wohngebiet abfließt. Die Gehölze im Bereich der Gartenanlagen sowie auf oder im Randbereich der Wiesenfläche im südlichen Plangebiet produzieren in geringem Maße Frischluft. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum ist trotz der Verkehrswege von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Auf Grund der abfließenden Kaltluft sowie der Frischluftproduktion kommt der Fläche eine mittlere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum eiszeitlich geprägten voralpinen Moor- und Hügelland. Besonders das nordwestliche Plangebiet ist durch die exponierte und erhöhte Lage gut einsehbar. Durch die im Südosten liegende Obstplantage ist jedoch der Blick auf das Plangebiet teils versperrt. Das südliche Plangebiet ist von der "Lindauer Straße" aus gut, ansonsten auf Grund der vorhandenen Bebauung weniger gut einsehbar. Von der Wohnbebauung entlang der Straße "Im Gärtl" aus, erblickt man in südlicher Richtung die anfänglichen Alpen. Insgesamt handelt es sich beim Plangebiet um einen Bereich mit mittlerer Erholungseignung, da durch das Plangebiet sowie nördlich davon Rad- und Wanderwege führen. Auch ist der Bereich für Besucher und Touristen interessant, was an mehreren Unterkunftsmöglichkeiten wie dem Hotel "Bayerischer Hof" sowie mehreren Ferienwohnungen in der Umgebung zu sehen ist. Zudem befinden sich in der Nähe mehrere Golfplätze.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da es sich hauptsächlich um Bestandsüberplanung mit der Absicht der städtebaulichen Sicherung handelt, bleibt der Lebensraum für Flora und Fauna großteils unverändert. Durch die Errichtung der Baukörper und die damit einhergehende Versiegelung im Bereich der Wiesenfläche geht der dort bestehende Lebensraum für die vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und nordwestlich der Wiesenfläche die "Lindauer Straße" liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die vereinzelt Sträucher und Bäume innerhalb der oder nahe der Baugrenzen werden voraussichtlich gefällt. Der an den bestehenden Lagerplatz angrenzende Buchenbestand wird jedoch erhalten (s. Pflanzbindung 2 im Plan). Nur im Falle einer nötigen Wartung der darunterliegenden Regenwasserleitung können in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Lindau einzelne Bäume entnommen werden. Das Biotop "Hecken in Rehlings und bei Metzlers" (Nr. 8424-0032-001) wird

erhalten und der Schutz dieses Biotopes wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit 5 m breitem Pufferstreifen um dieses herum gewährleistet.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die teilweise im Plangebiet liegende Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" (Nr. 8424-0174-023) wurde im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau im Bereich des Geltungsbereiches als nicht mehr existent bewertet. Auf Grund dieser Einschätzung, ist keine Beeinträchtigung der kartierten Teilfläche durch das Vorhaben gegeben. Zudem handelt es sich in diesem sowie im Bereich der bestehenden Wohnbebauung um Bestandsüberplanung, sodass hier keine Veränderung stattfindet. Zudem wurden im Bebauungsplan Maßnahmen wie insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen festgesetzt, sodass bei deren Berücksichtigung auch im Bereich neu errichteter Baukörper keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden und umliegenden Biotope zu erwarten sind. Zum Erhalt und Schutz des Biotops "Hecken in Rehlings und bei Metzlers" (Nr. 8424-0032-001) wird ein 5 m Pufferstreifen in Form einer privaten Grünfläche festgesetzt. Da das Biotop am Ortsrand liegt, ist auch nicht mit einer Einschränkung funktionaler Beziehungen zu weiteren Biotopen zu rechnen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung in Form einer Nachverdichtung im Bereich der Wiesenfläche und die damit einhergehende Versiegelung gehen die Funktionen der betroffenen Böden 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 in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da der Großteil des überplanten Gebietes Bestandsbebauung betrifft, in welchem keine Versiegelungen hinzutreten.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der "Kleine Wolfsbach" ist durch die Planung nicht direkt betroffen. Dennoch wäre eine Öffnung des Gewässerabschnittes sinnvoll, um ein 100-jährliches Bemessungshochwasser schadlos abzuführen. Für diesen Gewässerausbau wäre die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung (Plangenehmigung) beim Landratsamt Lindau erforderlich. Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung im Bereich der unbebauten Wiesenfläche wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem sind für neu entstehende Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Das anfallende Abwasser der hinzutretenden Bebauung wird über die Kanalisation der Gemeinde Weißensberg beseitigt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie im Bereich der Bestandsbebauung über den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell. Auf Grund des Gefälles entlang der Straße "Im Gärtl" ist mit abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der wenigen auf der Wiesenfläche befindlichen Sträucher wird die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung minimal verringert. Die Gehölze der Privatgärten tragen jedoch weiterhin zur Frischluftbildung bei. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung in diesem Bereich des Plangebiets unterbunden und auf die südlich und östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Zwar befindet sich insbesondere der nordwestliche Teil des Plangebietes in einer exponierten Lage. Da in diesem Bereich jedoch kaum mit zusätzlicher Bebauung zu rechnen ist, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Eigenart der Landschaft geprägt von bewegter Topographie und Obstanbau bleibt erhalten. Auch der malerische Blick auf die südlich gelegenen Alpen bleibt für die Bewohner der Wohnhäuser erhalten. Durch die geplanten Baukörper im Bereich der bestehenden Wiesenfläche erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Der dann bebaute Bereich ist jedoch ausschließlich von der "Lindauer Straße" und den dort angrenzenden Wohnhäusern aus zu sehen, da der Bereich ansonsten auf Grund von Gewerbebebauung sowie des südlich angrenzenden Gehölzbestandes nicht einsehbar ist. Die Erholungseignung des Plangebietes wird durch das Hinzutreten der Baukörper geringfügig beeinträchtigt. Die Rad- und Wanderwege innerhalb sowie um das Plangebiet herum bleiben weiterhin bestehen.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

- 8.2.3.1 Im südöstlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die mit einem 5 m-Pufferstreifen und einer Pflanzbindung dem Erhalt und Schutz des dort bestehenden Biotops sowie der Eingrünung dient.
- 8.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken - sowohl im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie im Mischgebiet - ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber 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 pflanzenden Gehölze vermieden werden.

- 8.2.3.5 An den bestehenden Lagerplatz im nordöstlichen Plangebiet grenzt ein naturschutzfachlich hochwertiger Buchenbestand. Der aus mehreren Bäumen bestehende Bestand weist Risse und Baumhöhlen auf, welche als potenzielle Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleintiere dient. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, wird in diesem Bereich eine Pflanzbindung festgesetzt.
- 8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen können im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.
- 8.2.3.7 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.
- 8.2.3.8 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.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m bzw. 6 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.12 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind Einfriedungen herzustellen, die eine maximale Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten. Hecken als Einfriedungen sind ebenso unzulässig.
- 8.2.3.13 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. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

9.1.1.4 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 Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

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

9.1.1.6 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.

9.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt.

## 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 auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen, des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der begrenzten Nachverdichtungsmöglichkeiten 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: 2,66 ha

- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,10	41,4 %
Baufläche als MI	1,39	52,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	4,5 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,03	1,1 %
Private Grünflächen	0,02	0,8 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 19,5 %

## **10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation der Gemeinde Weißenberg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

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, Sigmarszell

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: ZAK Abfallwirtschaft GmbH, Kempten

10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" 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 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Weißenberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.06.2019) 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 22.08.2019 enthalten):

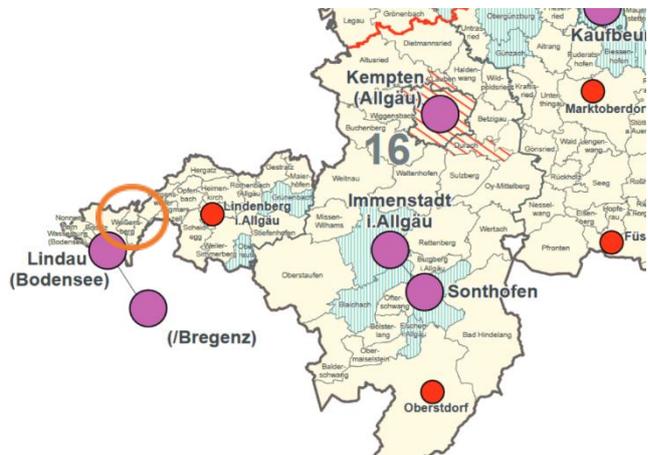
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung eines Hinweises zu Lärm- und Geruchs-Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen unter "Ergänzende Hinweise"
- Einarbeitung der Neuberechnung der Verkehrslärmprognose in die immissionsschutzfachliche Begründung
- Entfernen von Ziffer 7.2.5.7 zur Beschränkung der Wohnungszahl aus der Begründung
- Anpassen der GR auf dem Grundstück 1028/15 im Planentwurf

- Änderung der Wand- und Firsthöhen für den Typ 1 im Planentwurf
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

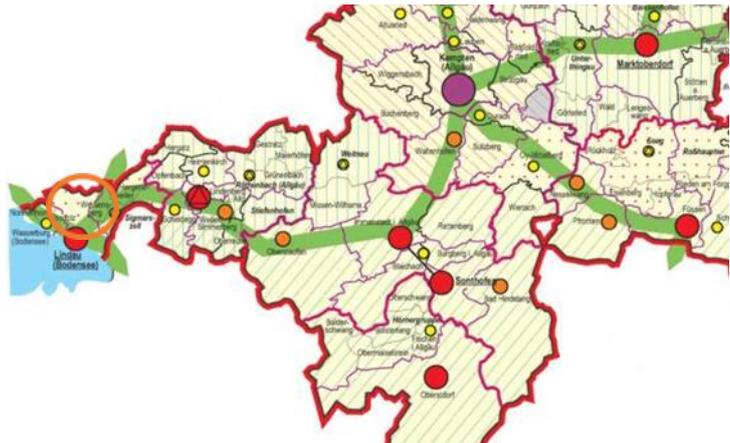
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Weißensberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.10.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im 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 19.11.2019 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten
- Ergänzung der Genehmigungspflicht für Gewässerausbau unter Abarbeitung der Umweltbelange

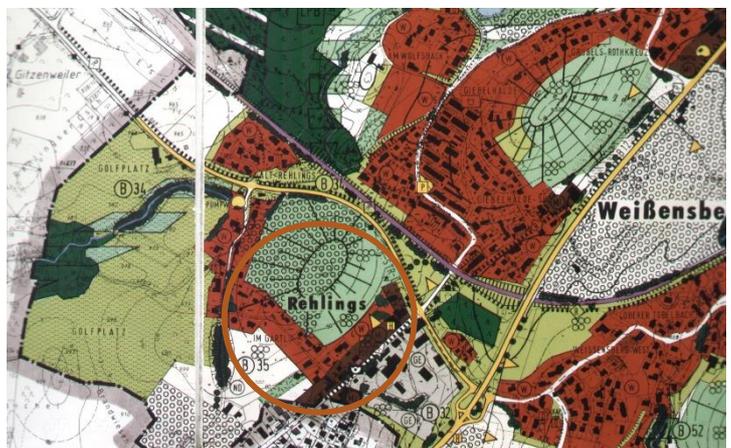
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche, Mischgebiet und Gewerbegebiet



Blick auf den Bestand im  
Plangebiet nördlich der  
Straße "Im Gärtl"



Bestandsgebäude in ex-  
ponierter Hanglage in der  
Straße "Im Gärtl"



Umgebung südlich des  
Planbereiches "Im Gärtl"



Blick von der "Lindauer Straße" Richtung Nord-Westen. Rechts im Bild ist der bestehende Fachhandel für Bodenbeläge, der nördlich an die Objektplanung für Mehrfamilienhäuser in der "Lindauer Straße" grenzt.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.06.2018. Der Beschluss wurde am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den .....

.....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

**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)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.05.2019 bis 05.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 28.03.2019; Entwurfsfassung vom 28.03.2019; Bekanntmachung am 26.04.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 27.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 22.08.2019; Bekanntmachung am 30.08.2019) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Weißensberg, den .....

.....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 20.08.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 08.10.2018 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 25.04.2019 (Entwurfsfassung vom 28.03.2019; Billigungsbeschluss vom 28.03.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 27.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 22.08.2019; Anschreiben vom 28.08.2019)

Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Weißensberg, den .....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.11.2019 über die Entwurfsfassung vom 22.10.2019.

Weißensberg, den .....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

#### **13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" in der Fassung vom 22.10.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.11.2019 zu Grundlage und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den .....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" 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 .....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

#### **13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Im Gärtl II und Teile der Lindauer Straße" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den .....  
(Hr. Bürgermeister Kern)

Plan aufgestellt am: 28.03.2019  
Plan geändert am: 27.06.2019  
Plan geändert am: 22.10.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

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.