www.buerosieber.de

Gemeinde Weißensberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	16
5	Satzung	24
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
9	Begründung – Sonstiges	37
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	38
11	Begründung – Bilddokumentation	39
12	Verfahrensvermerke	40

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
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 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

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

2.2 GR .... m^2

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 WH .... m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhe über NN

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

2.4 FH .... m ü. NN

Maximal zulässige First-Höhe über NN

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

2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (FH ü. NN und WH ü. NN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die FH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

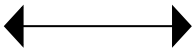
Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

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

2.6

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.7 

Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±5°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.8

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.9 St

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb dieser Fläche zulässig.

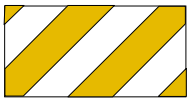
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstückgrenze bzw. der Fläche für Tiefgaragen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.11 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **private Verkehrsfläche**; die private Verkehrsfläche ist ausschließlich für Rettungs- und Servicekräfte (z.B. Krankenwagen, Handwerker, Paketdienste) befahrbar. Die Benutzung durch Privatpersonen, auch Anwohner, ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift ist die Zufahrt zu dem Hinterlieger-Grundstück Fl.-Nrn. 139/5, die durch Anlieger dieses Grundstückes befahren werden darf.

Eine Unterkellerung der Fläche durch Tiefgaragen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.13 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Terrassen (ohne Bebauung wie z.B. ein Geräteschuppen), müssen optisch gegliedert werden (z.B. Platten, Steine mit Fugen).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Bereiche (sogenannte Schottergärten) sind nur auf maximal 20 % dieser Freiflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 **Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B12 nächstgelegenen Gebäudeseite (Südost) von mindestens 71 dB(A) auszugehen. An den der Bundes-Straße B12 abgewandten Gebäudeseiten (Nordost und Südwest) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 68 dB(A) auszugehen und an der rückwärtigen Gebäudeseite (Nordwest) von mindestens 61 dB(A).
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind in allen Geschoßebenen auf die der Bundes-Straße B 12 rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Wohnräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Wohnräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

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

2.18

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B12 nächstgelegenen Gebäudeseite (Südost) von mindestens 68 dB(A) auszughen. An den der Bundes-Straße B12 abgewandten Gebäudeseiten (Nordost und Südwest) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 65 dB(A) auszugehen und an der rückwärtigen Gebäudeseite (Nordwest) von mindestens 58 dB(A).
– Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind in allen Geschoßebenen auf die der Bundes-Straße B 12 rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren.
– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Wohnräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Wohnräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

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

2.19

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur

Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B12 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Südost, Südwest) von mindestens 61 dB(A) auszughen. An den der Bundes-Straße B12 abgewandten Gebäudeseiten (Nordost und Nordwest) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 58 dB(A) auszugehen.

– In allen Geschoßebenen sind die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) in den konfliktfreien Bereich zu orientieren. Der konfliktfreie Bereich befindet sich in allen Geschoßebenen auf den der Bundes-Straße B12 abgewandten Gebäudeseiten (Nordost und Nordwest) sowie in den nordöstlichen 7 m der Südost-Fassade.
– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Wohnräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Wohnräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.
– Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung der Häuserzeile entlang der Bundesstraße B 12 (Gebäude 5 - 8) zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

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

2.20

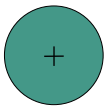
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen

der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B12 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Südost, Nordost) von mindestens 58 dB(A) auszughen. An den der Bundes-Straße B12 abgewandten Gebäudeseiten (Südwest und Nordwest) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 55 dB(A) auszugehen.

– Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung der Häuserzeile entlang der Bundesstraße B 12 (Gebäude 5 - 8) zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

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

2.21 

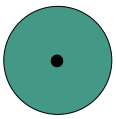
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb des jeweiligen Grundstückes um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Zu pflanzender Baum 2. oder 3. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb des jeweiligen Grundstückes um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 Pflanzungen im Geltungsbereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich die Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden, welche dafür geeignet sind, viele Insekten- und Vogelarten zu fördern.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich Laubbäume als Hochstämme sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen 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.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie (nicht heimisch)	Robinia pseudoacacia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

Bäume 2. und 3. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Moor-Birke	Betula pubescens
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Manna-Esche	Fraxinus ornus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Bruch-Weide	Salix fragilis
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25

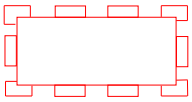
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.26

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg

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

2.27 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gelten zu den benachbarten Gebäuden. Für die Gebäude im Plangebiet im Verhältnis untereinander werden die Abstandsflächenvorschriften nicht in Kraft gesetzt.

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

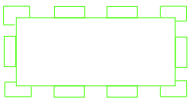
3.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

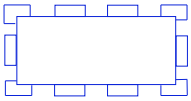
Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

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

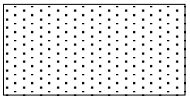
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg (Fassung vom 04.08.2016, rechtsverbindlich seit 26.08.2016)

4.2 

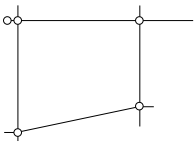
Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung, der nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels Rothkreuz" überlagert wird

4.3 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

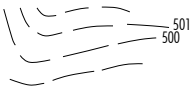
Zum Abriss vorgesehene Gebäude (siehe Planzeichnung)

4.5 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.6 1391/4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.8 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.9 Baumschutz

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.

4.10 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland"/6.2 "Alpen" stammen.

4.11 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.12 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die DIN 1989 "Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.13 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

4.14 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige, siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haus-Sperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

- Hängebirke, Zitterpappel, Salweide, Esche, Walnuss, Obstgehölze, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Traubenkirsche, Weißdorn, Wildrosen-Arten, Sanddorn, Schneeball-Arten, Gewöhnliche Berberitze; insb. als Hecken: Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Faulbaum, Hasel, Roter Hartriegel, Feldahorn; Fassadengrün: Schlingknöterich, Gewöhnliche

Waldrebe, Winterjasmin, Efeu, Echtes Geißblatt, Wilder Wein,

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

- Pfaffenhütchen, Seidelbast, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Salweide, Obstgehölze, Schlehe, Felsenbirne, Seidelbast, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Weißdorn, Kreuzdorn, Winterjasmin,

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

- Stieleiche, Apfel, Birke, Vogelkirsche, Weide, Bergahorn, Pappel, Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.15 **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.

4.16

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

4.17

Schmutzwasserkanal

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal der Gemeinde Weißensberg; im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens wird die Leitung verlegt (siehe Planzeichnung)

4.18

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasserkanal der Gemeinde Weißensberg; im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens wird die Leitung verlegt (siehe Planzeichnung)

4.19

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Druckleitung der Gemeinde Weißensberg; im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens wird die Leitung verlegt (siehe Planzeichnung)

4.20 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. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell 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 Idealfall 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.

4.21 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.22 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) bei Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) bei Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.23 Barrierefreies Bauen

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

4.24 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 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

4.25 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: Die Höhenangaben über NN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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 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.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Weißensberg, Kirchstraße 13, eingesehen werden.

4.26 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). Weder die Gemeinde Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.27 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und Lärmschutz-Festsetzung).

5 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 11.08.2020

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.08.2020. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrages und wird über diesen verbindlich geregelgt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" wird die Begründung vom 11.08.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

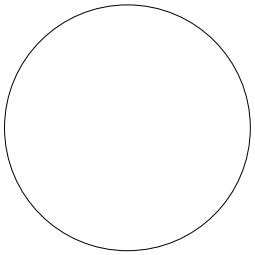
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den .....



.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" soll die Errichtung von Wohnbebauung am Ortsrand von Rothkreuz ermöglicht werden. Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Bauvorhaben zugrunde, dessen Realisierung durch die Bauleitplanung ermöglicht werden soll. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung soll die Erschließung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterirdisch erfolgen und ein autofreies Quartier geschaffen werden. Die Details der geplanten Bebauung werden über einen Vorhaben- und Erschließungsplan geregelgt, dessen Inhalte eine detailscharfe Steuerung ermöglichen.

6.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Rothkreuz der Gemeinde Weißensberg.

6.1.1.3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauungs Grübels-Rothkreuz" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Rothkreuz und grenzt im Südosten an die Bundesstraße B 12 an. Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der "Giebelhalde", im Westen und Norden grenzt er an die bestehende Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 139/3 (Teilfläche), 139/4, 139/5 (Teilfläche), 152/9 (Teilfläche) und 836/2 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Erfordernis der Planung

6.2.1.1 Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung

(rechtsverbindlich seit 26.08.2016), der für den Ortsrand der Gemeinde im Bereich "Rothkreuz" die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorsieht. Insgesamt schafft dieser Bebauungsplan die Voruassetzung zur Errichtung von 11 Wohngebäuden, von denen bislang jedoch nur zwei im nördlichen Bereich des Gebietes umgesetzt wurden. Für den restlichen Bereich liegt der Gemeinde eine konrekte Planung vor, die sich jedoch nicht mit dem bestehenden Festsetzungskonzept realisieren lässt. Insbesondere die Lage der Baufelder, die geplanten Gebäudehöhen und die Erschließung des Quartiers weichen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ab. Da es sich bei der Lage des Gebietes am Ortsrand der Gemeinde sowie aufgrund der bestehenden Topographie um eine städtebaulich sensible und weit einsehbare Fläche im Ortsgebiet handelt, ist eine Nachverdichtung durch Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine Option. Stattdessen soll eine verbindliche Steuerung der zukünftigen Bebauung durch eine konkrete Planung ermöglicht werden. Um dies sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6.2.2 Übergeordnete Planungen

6.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.2.2 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.2.3 Der Landschaftsplan ist in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan integriert und trifft für den betroffenen Bereich keine gesonderten Aussagen.

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

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

6.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.3.1 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Hierbei soll insbesondere sichergestellt werden, dass auf den Flächen ein Gesamtkonzept realisiert wird, das sich städtebaulich in den Ort einfügt und eine verbindliche Umsetzung gewährleistet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht deshalb vor, den überwiegenden Teil

des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die Satzung aufzunehmen. Änderungen am Vorhaben sollen damit ausgeschlossen werden.

6.2.3.2 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" 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 bei 2.725 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 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

6.2.3.4 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" überlagert in weiten Teilen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung, dessen Eigenschaften einem Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan") entsprechen. In den Bereichen, die nicht durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan unverändert.

6.2.4 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.4.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht die Errichtung eines weitgehend autofreien Quartiers vor. Die zu errichtenden Gebäude sind dabei so angeordnet, dass im zentralen Bereich ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Quartiers entsteht. Dadurch soll ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden und die Freiflächen im Quartier effizient und nachhaltig genutzt werden. Um die Funktionlität zur Versorgung des Gebietes und die Erreichbarkeit für Dienstleister und Rettungskräfte sicherzustellen, sind darüber hinaus die inner-quartierlichen Wegeverbindung so dimensioniert, dass eine Durchfahrbarkeit ermöglicht wird.

6.2.4.2 Die bestehenden Bäume entlang der Bundesstraße B12 sollen so weit wie möglich erhalten werden. Die Bäume, die auf Grund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, werden durch Neupflanzungen ersetzt. Sie tragen dazu bei das bisherige Ortsbild zu erhalten und eine Abgrenzung zwischen dem geplanten Wohngebiet und der stark befahrenen Straßen zu bilden.

6.3 Planungsrechtliche Vorschriften

6.3.1 Ausgangslage

6.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Errichtung von insgesamt 11 Wohngebäuden. Die Bebauung des Gebietes wird zwei-reihig mit zentraler Erschließungsstraße im inneren des Quartiers vorgesehen. Am Ende der geplanten Erschließungsstraße soll die Verkehrssicherheit durch eine ausreichend dimensionierte Wendeplattform gewährleistet werden.

6.3.1.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes überlagert.

6.3.2 Durch die Planung geänderte Inhalte

6.3.2.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- Grundsätzlichen Ausschluss erfährt die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO angeführte Nutzung Tankstellen. Die genannte Nutzung 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.

6.3.2.3 Die Fesetzung über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche pro Baufenster wird eine individuell auf das Vorhaben angepasste Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Angaben entsprechen den tatsächlich für die Realisierung des Vorhabens benötigten Größen.
- Die Festsetzung einer Höhe (Wand- und First-Höhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der geplanten Gebäude. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die festgesetzten Höhen weisen im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan einen kleinen Spielraum für die Realisierung des Vorhabens auf, um auf eventuell im Zuge der Realisierung aufkommende Veränderungen (z.B. Dachdämmung) reagieren zu können, ohne eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge zu haben. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die Höhen nur geringfügig bei wenigen Gebäuden erhöht. Die festgesetzten Höhen liegen bei

einem Großteil der Gebäude unter den bislang festgesetzten Höhenfestsetzungen. Die städtebauliche Verträglichkeit des neuen Höhenkonzeptes wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch das Anfertigen von Geländeschnitten nachgewiesen.

6.3.2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sehen im Bereich der Mehrfamilienhäuser entlang der Bundesstraße B 12 keine Riegelbebauung vor, stattdessen sollen an dieser Stelle separate Baufenster für die einzelnen Gebäude entstehen. Dennoch wird durch die festgesetzten Baufenster die Raumkante entlang der B 12 erhalten. Die Lage und Größe der einzelnen Baufenster orientiert sich an den für die Realisierung des Vorhabens benötigten Vorgaben. Ein Puffer von 0,50 m zu allen Seiten ermöglicht weiterhin minimale Anpassungen der Lage bzw. der Stärke der Fassade, falls dies im Zuge der Bauausführung erforderlich sein sollte.

6.3.2.5 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt Erschließungsstraße im Inneren des Gebietes entfällt und wird stattdessen durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ersetzt. Diese ist nicht für den öffentlichen Verkehr und nur eingeschränkt für den Anliegerverkehr vorgesehen. Stattdessen soll durch die Festsetzung ein weitestgehend autofreies Quartier ermöglicht werden, in dessen Zentrum ein durch hohe Aufenthaltsqualität gekennzeichneter Freiraum für die Bewohner des Quartiers entsteht. Nichtsdestotrotz ist die Erschließung innerhalb des Baugebietes so ausgelegt, dass die Erreichbarkeit durch Dienstleister (z.B. Paketbote, Handwerker etc.) und Rettungskräfte möglich ist. Um die Errichtung einer Wendeplattform und damit verbundenen Platzverbrauch zu vermeiden, ist die innere Erschließung so gestaltet, dass die Durchfahrbarkeit ermöglicht wird. Stellplätze für ruhenden Verkehr sind innerhalb des Wohngebietes nicht vorgesehen.

6.3.2.6 Das Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert auf der Schaffung eines autofreien Wohn-Quartiers. Um diese Vorstellung zu realisieren, wurde durch die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen die Möglichkeit geschaffen, den ruhenden Verkehr unterirdisch und folglich aus dem innren des Plangebietes zu halten. Die Tiefgaragenlinie ist dabei so festgesetzt, dass sie über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Lage der Tiefgarage hinausgeht. Damit soll ermöglicht werden, dass die Positionierung der Tiefgarage im Zuge der Bauausführung noch geändert werden kann. Diese Flexibilität ist erforderlich, da die endgültige Lage der im Plangebiet befindlichen Leitungen und Kanäle, die im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens verlegt werden sollen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch ungenau sind. Einzelne oberirdische Stellplätze sind lediglich am äußeren Rand im Süden des Gebietes sowie im nördlichen Bereich entlang der Zufahrtsmöglichkeiten als Besucher-Stellplätze vorgesehen. Diese sind jeweils durch Festsetzung einer Fläche für Stellplätze geregelt.

6.3.3 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.3.3.1 Auf den Bereich des Vorhabens wirken die Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden Bundes-Straße B 12 ein. Im Rahmen der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Grübels-Rothkreuz" wurde für den Bereich des Vorhabens bereits eine schalltechnische Untersuchung

(Gutachten vom 13.05.2016, Büro Sieber) erstellt. Dabei wurde die vordere Häuserzeile als Riegelbebauung festgesetzt, um die hinteren Wohnhäuser vor den Lärm-Immissionen abzuschirmen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Berechnungen an das aktuelle Vorhaben sowie die aktuellen Verkehrsdaten angepasst und eine neue schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 03.07.2020) angefertigt.

6.3.3.2 Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert gemäß der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) an der vorderen Häuserzeile um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) wird um bis zu 13 dB(A) überschritten. An der hinteren Häuserzeile werden die Orientierungswerte aufgrund der vorgelagerten Riegelbebauung weitestgehend eingehalten.

6.3.3.3 Als Konfliktlösungen wurden der Gemeinde Weißensberg am 22.09.2015 zum einen aktive Lärmschutzmaßnahmen als Wand oder als Riegelbebauung in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 oder zum anderen ein Abrücken der Wohnbebauung und ausschließlich passiven Lärmschutzmaßnahmen im Konfliktbereich vorgeschlagen (vgl. schalltechnische Voruntersuchung vom 28.08.2015). Aus städtebaulichen Gründen wurde entschieden, den Konflikt im Bereich der Fl.-Nrn. 139/3 und 139/4 mit einer zeitlich und räumlich vorgelagerten Bebauung zu lösen. An dieser Konfliktlösung soll gemäß der Abstimmung mit der Gemeinde und Vorhabenträger auch für das aktuelle Vorhaben festgehalten werden.

Im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind zudem Festsetzungen hinsichtlich der Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen enthalten. Zudem werden Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – aufgenommen. Im Bereich der hinteren Häuserzeile (Gebäude 1-4) sind Wohnnutzungen erst nach der Errichtung der vorderen Häuserzeile entlang der Bundesstraße B 12 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehendenAufenthalt von Menschen bestimmt sind.

6.3.3.4 Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.3.3.5 Es sind keine Altlasten auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen bekannt.

6.3.4 Wasserwirtschaft

6.3.4.1 Die Gemeinde verfügt über ein System zur Entsorgung der Abwässer.

6.3.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.3.4.3 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.3.4.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.3.5 Geologie

6.3.5.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.3.5.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" 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.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Ortsteiles "Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg und wird südöstlich durch die Bundesstraße B12 begrenzt. Den südlichen Rand bildet die Straße "Giebeldhalde". Das Plangebiet wird im südlichen Bereich gärtnerisch genutzt. Im nordöstlichen Bereich ist das Gebiet bereits überwiegend versiegelt. Der nordwestliche Bereich wird ebenso überwiegend gärtnerisch genutzt, im direkten Anschluss daran besteht die Wohnbebauung des Ortsteiles Grübels.

7.2.1.2 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" (Fassung vom 04.08.2016). Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung wird derzeit als Fläche für Schnittblumen genutzt. Im nordöstlichen Bereich ist das Plangebiet bereits versiegelt. Etwa 60 m nordöstlich des Plangebietes, jenseits der Bundesstraße B12 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Weißensberger Weiher" (LSG-00450.01). Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes liegen nicht in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es liegen keine Schutzgebiete und Biotope im Plangebiet. Östlich der Bundesstraße B12 in einer Entfernung von etwa 15 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Weißensberger Weiher" (Neue Schutzgebiets-Teilflächen-

Nr. LSG- 00450.01). Es ist von der Planung nicht betroffen. Etwa 40 m südlich des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop "Restfeuchtflächen und Feuchtsäume bei Weißensberg und Rehlings" (Biotop-Nr. 8424-0173). Es ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" ist die Durchführung eines Bauvorhabens im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung der 4. Änderung. Das geplante Vorhaben weicht in Bezug auf die Lage der Gebäude, deren Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird für die geplanten Baugrundstücke eine höhere Grundfläche festgesetzt. Diese Nachverdichtung dient dem Grundsatz des Flächensparens und vermeidet so die Überplanung neuer Flächen im Außenbereich. Die zulässigen Firsthöhen werden dagegen tiefer gesetzt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild zu verringern. Das Konzept zur Grünordnung wurde dahingehend überarbeitet, dass die bestehenden Gehölze entlang der Bundesstraße B12 entweder erhalten oder bei Verlust durch Neupflanzungen ersetzt werden. Weitere Baumpflanzungen sind auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

7.2.3 Fazit

7.2.3.1 Durch die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.1 Sonstige Regelungen

8.1.1 Abstandsflächen

8.1.1.1 Für die Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Für die Gebäude untereinander werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 nicht in Kraft gesetzt. Die Abstände ergeben sich im vorliegenden Fall durch die Festsetzung einer Baugrenze sowie der Höhe (Gesamthöhe) der Hauptgebäude in m über NN. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Drinberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).

8.1.1.2 Ausgenommen von dieser Regelung werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für die Abstände der Gebäude untereinander gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 nicht in Kraft gesetzt. Die Abstände ergeben sich im vorliegenden Fall durch die Festsetzung einer Baugrenze sowie der Höhe (Gesamthöhe) der Hauptgebäude in m über NN. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Drinberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).

8.1.1.3 Von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da dies aufgrund der städtebaulichen Situation innerhalb des geplanten Quartierts vertretbar ist. Insbesondere vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit der knappen Ressource "Boden" ist eine Nachverdichtung bestehender Baugebiete zu begrüßen, solange die Anforderugen an den Nachbarschutz, die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und ein gesundes Wohnumfeld für die Bewohner gewährleistet werden. Diese Entwicklung ist auch im Sinne der landesplanerischen Zielvorgabe "Innen- vor Außenentwicklung" vorangig zu verfolgen und ermöglicht eine nachhaltige Ortsentwicklung.

8.1.1.4 Durch die gewählten Regelungen werden die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

8.1.1.5 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden können. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.

8.1.1.6 Hinsichtlich der Belüftungs- und Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch das Vorhaben im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, dem die Einhaltung der Abstandsregelung der BayBO zugrunde liegt, natürlich gewisse Veränderungen zu erwarten sind. Die geplante Stellung der Gebäude gewährleistet jedoch, dass eine Durchlässigkeit des Gebietes durch Freiflächen und Wegeverbindungen besteht und eine duchgängige Belüftung und Belichtung des Gebietes sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang fungiert auch der zentrale Platz als Auflockerung der Struktur und sorgt für ausreichende Belichtung.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Durchführungsvertrag

9.1.1.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Darüber hinaus werden Regelungen zur nachhaltigen Energienutzung und Heizsystemen festgelegt.

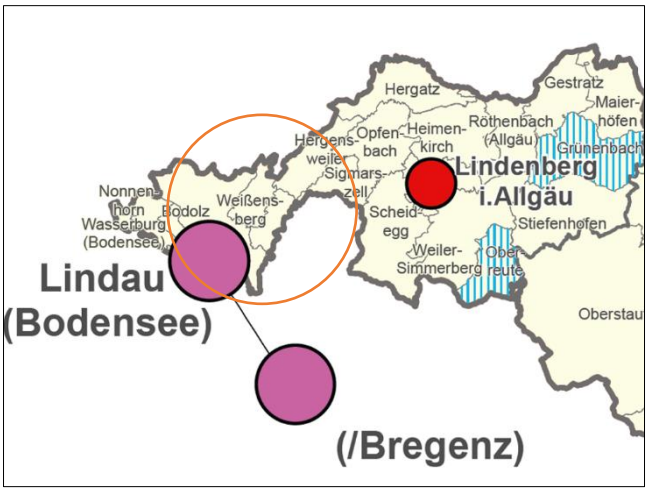
9.1.1.2 Der Durchführungsvertrag regelt die konkreten Zulässigkeiten sowie die genaue Lage des Vorhabens.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

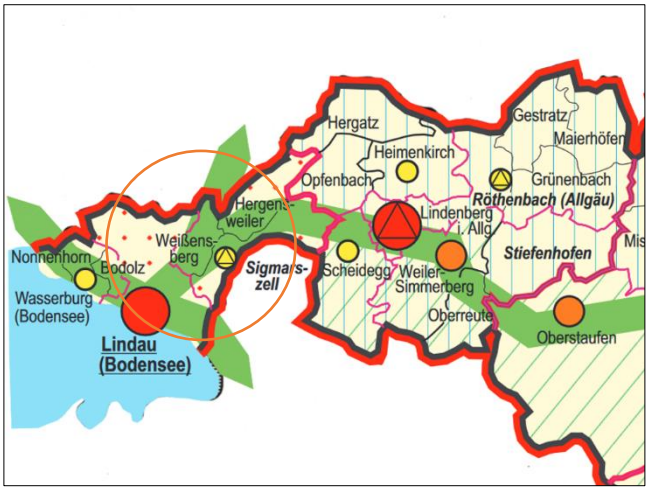
9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,68 ha

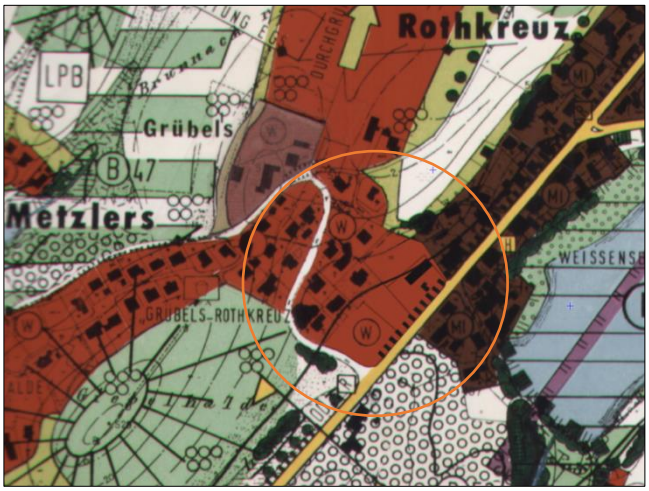
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg, Darstellu-zng als Wohnbauflächen (W)



Rothkreuz im Luftbild

Blick von der B 12 in Richtung Nord-Westen auf das Plangebiet

Blick entlang der B 12; links im Bild die Bestands-Bäume im Plangebiet

12 Verfahrensvermerke

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

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

Weißensberg, den ……. ……
(Hans Kern, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Weißensberg, den ……. ……
(Hans Kern, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den ……. ……
(Hans Kern, Bürgermeister)

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

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

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

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung Grübels-Rothkreuz" 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 ....
(Hans Kern, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.08.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Dipl.-Ing. Hubert Sieber
Stadtplanung und Projektleitung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	Dipl.-Ing. Astrid Toth
Immissionsschutz	B. Eng. Philipp Kurz
Artenschutz	Dipl.-Biol. Stefan Böhm

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

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

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".