www.buerosieber.de



Gemeinde Weißensberg

4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	38
9	Begründung – Sonstiges	40
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	43
11	Begründung – Bilddokumentation	44
12	Verfahrensvermerke	46

1 Rechtsgrundlagen für die zu ändernden Inhalte

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

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

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

2.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

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

2.3 Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als

jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

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

2.5 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes

– bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
– bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 o

Offene Bauweise

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

2.7 

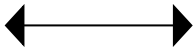
Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.8 

Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 4,00 m können zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.9 

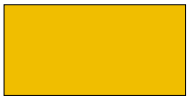
Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±15°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

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

2.10 

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen 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)

2.11 

Verkehrsflächen

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

2.12 

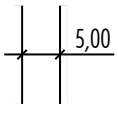
Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen. In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.13 

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.14 

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

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

2.15

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

Für das anfallende Niederschlagswasser ist ein neuer Regenwasserkanal zu erstellen, welcher in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken entwässert. Ausgenommen hiervon ist der Straßenbereich im Bereich des Wendehammers sowie der Geh- und Radweg zur Bundes-Straße B12. Diese Flächen (ca. 370 m^2) werden über Sickerschächte entwässert. Die Größe der Sickerschächte im Straßenbereich ist im Zuge der Ausführungsplanung mittels Sickerversuchen vor Ort zu dimensionieren.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18



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 Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 45 dB(A).
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen sind auf die der Bundesstraße 12 abgewandte Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren. An den übrigen der B 12 zugewandten Gebäudeseiten sind von Aufenthaltsräumen nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster zulässig. Diese Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit

Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) auszustatten, wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. 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 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind auf die der Bundesstraße 12 abgewandten Gebäudeseiten (Nordwesten, Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Schlafräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Schlafräume 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, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. 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 3** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind auf die der Bundesstraße 12 abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Schlafräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne

Schlafräume 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, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 

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 Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen sind auf die der Bundesstraße 12 abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordwesten, Nordosten) zu orientieren.
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind auf die der Bundesstraße 12 abgewandte Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Wohn- und Schlafräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Wohn- und Schlafräume 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, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen

(z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen sind auf die der Bundesstraße 12 abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordosten, Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Schlafräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Schlafräume 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, mechanisch unterstützen, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.
- Die Festsetzung entfällt sobald die in Ziffer 2.23 beschrieben aktive Lärmschutz-Maßnahme vollständig ausgeführt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 ◆◆◆ LSM ◆◆◆

Aktive Lärmschutz-Maßnahme

Es ist eine durchgehend fugendichte aktive Lärmschutz-Maßnahme jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung in der zweiten Häuserzeile (ausgenommen die Baufenster auf Fl.-Nr. 836/2) zu errichten (z.B. als Gebäude oder als Nebengebäude, fugendicht angeschlossen). Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Höhe von 7,00 m über dem natürlichen Gelände zuverlässig eingehalten wird. Dies entspricht einer Höhe von ca. 508 m über NN für die Lärmschutz-

Maßnahme im westlichem Baufenster der ersten Häuserzeile und ca. 507 m über NN für die Lärmschutz-Maßnahmen im mittleren sowie im östlichen Baufenster der ersten Häuserzeile. Die Planfestsetzung in Ziffer 2.22 gilt dann nicht mehr, wenn die in Ziffer 2.23 beschriebene aktive Lärmschutz-Maßnahme vollständig ausgeführt ist.

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

2.24 Bodenbeläge innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Weißensberg in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel).

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

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

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

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

2.26 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Neu-Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind für Neu-Pflanzungen auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

– Pro 800 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
– 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

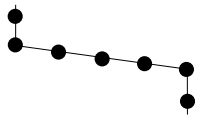
Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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 **Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Wohnnutzungen auf den Grundstücken der zweiten Häuserzeile (Grundstücke Nr. 1-4) sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme LSM zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.29 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" (Fassung vom 07.02.1977, rechtsverbindlich seit 05.01.1979) sowie die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" (Fassung vom 28.01.1998, rechtsverbindlich seit 13.03.1998) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

3.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" (Fassung vom 07.02.1977, rechtsverbindlich seit 05.01.1979) sowie die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" (Fassung vom 28.01.1998, rechtsverbindlich seit 13.03.1998) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

3.2 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.3 **Dachformen**

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

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

3.4 SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), oder Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obers-

ten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

3.5 DN ....-....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.
- Hauptgebäude mit Krüppelwalmdach sind mit der zulässigen Dachneigung für Satteldächer umzusetzen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

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

3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

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

ab einer Dachneigung von 20° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

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

3.7 Farben

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

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

3.8 Geländeveränderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation

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

3.9 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

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

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

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

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

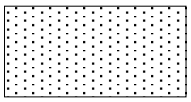
0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

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

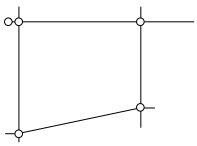
- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)
- Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken

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

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2 

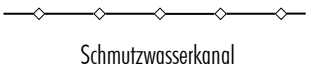
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

4.4 139/3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5 

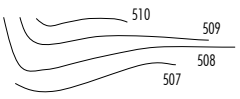
Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)

4.6 

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasserkanal der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)

4.7 

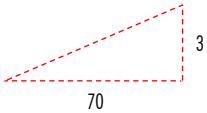
Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Druckleitung der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)

4.8 

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

4.9 

Vorhandener Baum (Baumreihe entlang der Bundesstraße 12) (siehe Planzeichnung)

4.10 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte

Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.11 Brandschutz

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

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstel-lungsbeginn abzustimmen.

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

4.12 Artenschutz

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Diese Prüfung ist durch ein Fachbüro durchzuführen. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden. Ggf. sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen. Um einen Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten zu vermeiden sind die vorhandenen Nistkästen im Falle einer Fällung außerhalb der Brutzeiten umzuhängen.

4.13 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, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen 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.

4.14 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz"gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.15 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den

Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn 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.

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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

4.16 Plangenauigkeit

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

4.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), 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 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" in öffentlicher Sitzung am 04.08.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.08.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.08.2016. Der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 04.08.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" im Wege der Berichtigung angepasst.

Weißensberg, den .....

.....
(Hans Kern, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" wird die städtebauliche Struktur im westlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils "Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg geregelt.

6.1.1.2 Für die zum Teil unbebauten Flächen im Änderungsbereich werden die Festsetzungen angepasst, sodass eine zeitgemäße und flexible bauliche Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden kann.

6.1.1.3 Ein konkretes Bauvorhaben war Anlass, insbesondere die Festsetzungen bzw. Vorschriften zur Baugrenze, zulässigen Grundfläche und Wandhöhe, den Flächen für Garagen sowie der Dachform zu prüfen. Die zukünftigen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und berücksichtigen die schon vorhandene bauliche Struktur.

6.1.1.4 Des Weiteren wurden die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die Bundesstraße 12 neu berechnet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6.1.1.5 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen (W) und Mischgebietsflächen (MI) dargestellt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" soll im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist daher im östlichen Bereich zu berichtigen.

6.1.1.6 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "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 Änderungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Rothkreuz und grenzt im Südosten an die Bundesstraße 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: 139/3, 139/4, 139/5 (Teilfläche) und 836/2.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Nach Nordwesten hin geht die Geländeneigung in eine deutliche Südosthanglage über, die vor allem in Bezug auf die immissionsschutztechnische Beurteilung des Wohngebietes von Bedeutung ist. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

6.2.1.4 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 139/4 entsprechen die oberen Schichten des Geländeaufbaus nicht den natürlichen Begebenheiten.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Anlass zur Überarbeitung der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" war eine Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 836/2. Das Bauvorhaben weicht einigen Festsetzungen bzw. Vorschriften der in diesem Bereich bestehenden, rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" ab. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan erneut geändert werden. Die Änderung für das o.g. Grundstück soll gleichzeitig zum Anlass genommen werden, die bestehenden Festsetzungen im Bereich der Grundstücke entlang der Bundesstraße 12 zeitgemäßer zu gestalten. Um für den überplanten Bereich gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten ist ebenso eine Neubeurteilung der Verkehrslärm-Immissionen erforderlich. Die daraus resultierenden Ergebnisse finden als konkrete Festsetzungen Eingang in die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz".

6.2.2.2 Die Planung findet im Einvernehmen und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern statt.

6.2.2.3 Das Festsetzungskonzept ist bewusst so angelegt, dass eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

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

6.2.3.2 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) sowie Mischgebietsflächen (MI) dargestellt. Da

die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht komplett übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

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

6.2.4.3 Die Systematik der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

6.2.4.4 Die Aufstellung der 4. Änderung des 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 9.000 m² (bei BPä zählt nur die Differenz der im rvBP festgesetzten und der in der BPä festgesetzten GR) 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.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 4. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

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

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzenden bestehenden Siedlungs-Struktur ab. Im Bereich der Ortsdurchfahrt von Rothkreuz sind die räumlichen und funktionalen Bezüge zwischen Straßenraum und angrenzender Bebauung bzw. angrenzender Nutzung zum Teil unterbrochen. Durch das Abrücken der Baukörper verliert der Straßenraum seine notwendigen Raumkanten. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden und wieder eine sinnvolle Raumkante entlang der Bundesstraße 12 entstehen.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll ein grundsätzlicher Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nrn. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) erfolgen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Der Gebietscharakter bleibt durch die Einschränkungen gewahrt, da die überwiegende Zahl der für das Allgemeine Wohngebiet typischen Nutzungen weiterhin möglich bleiben.

6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich im Wesentlichen auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Minimum 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 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen

und die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze und Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 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 gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (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. Eine unteriridische Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist bis

max. 4,00 m zulässig um den Bauherren einen angemssenen Spielraum für Kellerräume, technische Anlagen oder Tiefgaragen zu ermöglichen.

6.2.6.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

6.2.6.7 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich. Für den Bereich des Ortsteiles Rothkreuz besteht keine aus einem starken Siedlungsdruck erwachsende städtebauliche Problematik. Durch die geringfügige Erhöhung der Einwohnerzahl werden die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen gefestigt.

6.2.7 Infrastruktur

6.2.7.1 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.8.1 Die überplanten Bereiche sind hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundes Straße B 12 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 7 sowie an die Bundes-Straße B 308.

6.2.8.2 Im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 12 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden Bundesstraße B 12 ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 13.05.2016).

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) im Südosten des Plangebietes um bis zu 12 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) wird um bis zu 15 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet für den Tagzeitraum wird um bis zu 8 dB(A), der Immissionsgrenzwert für den Nachzeitraum wird um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Als Konfliktlösungen wurden dem Auftraggeber sowie 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 Lärmschutz-maßnahmen 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. Im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind zudem Festsetzungen hinsichtlich nur zum Reinigen öffenbarer Fenster sowie hinsichtlich der Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthaltsräumen enthalten. Um die Verständlichkeit und den Vollzug der geltenden Lärmschutzfestsetzungen bei den einzelnen Baufenstern fehlerfrei zu ermöglichen, erfolgt die Zuweisung der Festsetzungen quartiersbezogen. Dies führt bei den nördlichsten Baufenstern der 1. Häuserzeile und beim südlichsten Baufenster der 2. Häuserzeile zu geringfügig höheren bzw. geringfügig niedrigeren Schallschutzanforderungen als anhand der prognostizierten Straßenverkehrslärm-Immissionen erforderlich wäre. Zudem werden Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß dem Entwurf der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- aufgenommen.

Auf der Fl.-Nr. 836/2 beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte max. 2 dB(A) tagsüber und 5 dB(A) nachts. Aus diesem Grund ist eine Bebauung auch ohne vorgelagerte Bebauung unter durch Berücksichtigung der Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Aufenthaltsräumen auf die der Bundesstraße 12 abgewandte Gebäudeseiten möglich. Zudem werden Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – aufgenommen.

Nach Umsetzung der aktiven Lärmschutz-Maßnahme besteht tagsüber nahezu im gesamten Bereich der Fl.-Nr. 836/2 Konfliktfreiheit hinsichtlich der Verkehrslärm-Immissionen für ein allgemeines Wohngebiet.

6.2.10 Wasserwirtschaft

6.2.10.1 Die Abwasserbeseitigung ist durch den Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayer. Bodenseegemeinden mit Kläranlage in Lindau gesichert. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.10.2 Für das Regenwasser ist ein neuer Regenwasserkanal geplant, welcher in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken entwässert. Ausgenommen hiervon ist der Straßenbereich im Bereich des Wendehammers sowie der Geh- und Radweg zur Bundesstraße 12. Diese Flächen (ca. 370 m^2) werden über Sickerschächte entwässert, da diese zu tief liegen und nicht über den neuen Regenwasserkanal entwässert werden können. Eine Anhebung des Wendehammers um weitere 0,25 m ist nicht möglich, da dann die 6 % Längsneigung im Geh- und Radweg nicht mehr gehalten werden können und zum anderen die Gebäude zu hoch aus dem Gelände kommen würden. Nach Angabe des Ing.-Büros Zimmermann & Meixner kann der Wasserspiegel des Beckens auf 500,75 m ü. NN ansteigen. Der tiefste Kanaldeckel bzw. Sinkkasten liegt auf 500,82 m ü. NN. Die östlich gelegenen geplanten Gebäude können über den Regenwasserkanal entwässert werden. Allerdings ist darauf

zu achten, dass bei den tiefer gelegenen Gebäuden die Schachtdeckel der Regenwasserhausanschlussschächte nicht unter 500,82 m ü. NN gebaut werden um keinen neuen Überlauf für das Becken zu schaffen.

Die Größe der Sickerschächte im Straßenbereich ist im Zuge der Ausführungsplanung mittels Sickerversuchen vor Ort zu dimensionieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich ist, da das ca. 150 m westlich gelegene Gelände zur Versickerung geeignet ist.

6.2.10.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.11 Geologie

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

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 4. Änderung des Bebauungsplanes "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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes "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 östlich durch die Bundesstraße 12 begrenzt. Es wird im südlichen Bereich gärtnerisch genutzt. Im nordöstlichen Bereich ist das Gebiet überwiegend versiegelt. Der nordwestliche Bereich wird überwiegend gärtnerisch genutzt, teilweise besteht hier Wohnbebauung.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der südliche Bereich des Plangebietes wird intensiv gärtnerisch genutzt (Dahlien). Entlang der Bundesstraße 12 bestehen hier 7 Bäume als Baumreihe (Robinien) sowie einige Sträucher bzw. kleine Bäume (Essig-Baum, Forsythie, Brombeere, Berg-Ahorn). Der nordöstliche Bereich ist überwiegend versiegelt. Als naturschutzfachlich höherwertig ist allein der nordwestliche Bereich des Plangebietes einzustufen, da hier zahlreiche, teilweise alte Gehölze (u. a. Fichte, Sand-Birke, Eiche sowie zahlreiche Sträucher, tw. nichtheimisch) bestehen. Die Fläche wird als Garten genutzt (überwiegend Wiese). Es kommen zahlreiche Frühjahrs-Geophyten vor (Osterglocke, Schneeglöckchen, Schlüsselblume, Primel, Winterling etc.). An den großen Bäumen hängen mehrere Nistkästen. Mindestens ein Nistkasten ist auch von einem Kleiber genutzt. Aus dem Umfeld des Plangebietes, insbesondere aus dem Bereich um den Weißensberger Weiher sind Vorkommen

von Zwergfledermaus, Kleiner Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus bekannt (eigene Daten). Zudem besteht an der Bundes-Autobahn 96 eine Wochenstube der Wasserfledermaus, welche bspw. am 15.07.2014 mit ca. 28 Individuen besetzt war. Gemäß der online-Datenbank www.ornitho.de liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor, unmittelbar südlich angrenzend wurden im Frühjahr 2014 Weißstorch und Graureiher Nahrung suchend beobachtet. Weitere Artnachweise sind vom Weißensberger Weiher (v.a. Wasservögel, Reiherarten etc.) und nördlich des Plangebietes (Mauersegler, Schwarzspecht etc.) gemeldet. Die Bäume weisen zum Teil kleine, wenige Zentimeter tiefe Asthöhlungen auf. Lediglich eine sichtbare Höhle in einem Apfelbaum war so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Zum Zeitpunkt der Begehung war die Höhle unbesetzt und es fanden sich darin auch keine Spuren wie Kotkrümel von Fledermäusen etc. Auf Grund der geringen Höhe der Höhle am Stamm und der Anwesenheit von mehreren Hauskatzen auf dem Gelände ist nicht von einer Nutzung durch geschützte Arten auszugehen. Prinzipiell existieren im Plangebiet vereinzelt für Eidechsen gut geeignete Lebensraumstrukturen (Steinmauern im zentralen Bereich), ein Nachweis von Zauneidechsen gelang nicht. Während der Erfassungen hielten sich innerhalb des Plangebietes Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer und Buchfink auf. Insgesamt ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es liegen keine Schutzgebiete und Biotope im Plangebiet. Östlich der Bundes-Straße 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.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet wird teilweise gärtnerisch genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stärker anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung gibt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind die Böden überwiegend versiegelt. Im südlichen und im nordwestlichen Bereich können die Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da das Gebiet zum Westallgäuer Hügelland und damit zur von Vorlandgletschern geprägten Jungmoränenlandschaft des Südwestdeutschen Hügellandes gehört, ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Der geologische Untergrund kann sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonig-schluffigen Materialien geprägt sein.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es sind keine Gewässer betroffen. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Die unversiegelten sickerfähigen Böden sind als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt von einer gewissen Bedeutung.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die vorhandenen Gehölze produzieren in geringem Umfang Frischluft. Für die Kaltluftproduktion ist das Gebiet auf Grund der teilweise bestehenden Versiegelung und der geringen Flächenausdehnung nur von geringer Bedeutung.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist bereits von allen Seiten von Bauflächen und Straßen umgeben und zur Bundes-Straße hin durch den bestehenden Baumbestand entlang der Straße gut eingebunden. Der nördöstliche Bereich ist auf Grund der Hanglage zwar leicht exponiert, auf Grund der bestehenden Bebauung und Durchgrünung in der Umgebung kaum einsehbar und bereits ausreichend eingebunden.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen die im Nordwesten des Plangebietes bestehenden Bäume und die Wiese als Lebensraum verloren. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Ggf. durch Gehölzentfernung und/oder Gebäudeabriss betroffene Nistkästen werden zwischen Oktober und Februar abgehängt und an anderer geeigneter Stelle (spätestens bis Anfang März) wieder installiert. Vor Abriss der im Plangebiet befindlichen Gebäude sind diese artenschutzrechtlich durch ein Fachbüro auf das Vorhandensein von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu überprüfen. Ggf. sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es sind keine Schutzgebiete oder Biotope von der Planung betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden in den entsprechenden Bereichen beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Teile des Plangebietes sind aber bereits voll- oder teilversiegelt, sodass durch die Planung die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" nicht wesentlich weiter eingeschränkt werden. Gärtnerische Produktionsflächen sind in geringem Umfang betroffen.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Neuversiegelung kommt es im Plangebiet zu einer Abnahme der Versickerungsfähigkeit der Böden, in deren Folge

sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate verringert. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen soweit als möglich reduziert (sickerfähige Beläge für Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Wege). Für das anfallende Niederschlagswasser ist ein neuer Regenwasserkanal geplant, welcher in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken entwässert. Ausgenommen hiervon ist der Straßenbereich im Bereich des Wendehammers sowie der Geh- und Radweg zur Bundes-Straße B12. Diese Flächen (ca. 370 m^2) werden über Sickerschächte entwässert. Die Größe der Sickerschächte im Straßenbereich ist im Zuge der Ausführungsplanung mittels Sickerversuchen vor Ort zu dimensionieren. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Kanalanschluss an den Abwasserverband Bayer. Bodenseegemeinden mit Kläranlage in Lindau gesichert. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der vorhandenen Gehölze im nordwestlichen Bereich entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der vorgesehenen Neupflanzung von Bäumen in diesem Bereich sind dadurch jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der geringen Einsehbarkeit des Plangebietes und der bestehenden Bäume entlang der Bundes-Straße entsteht keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Reduzierung des Lebensraumverlustes ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen (pro 800 m^2 Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum).

7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze gesichert. Sie sollten gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorrangig verwendet werden, da einheimische Bäume und Sträucher die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden und der Erhaltung des Lebensraumes von Kleinlebewesen dienen. Die Verwendung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen), wird auf maximal 5 % der Grundstücksfläche begrenzt. Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausgeschlossen. 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.

7.2.3.4 Es wird zudem empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden

Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Sollten dennoch Gehölze entfernt werden, sind diese außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln, im Zeitraum zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden.

7.2.3.5 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.

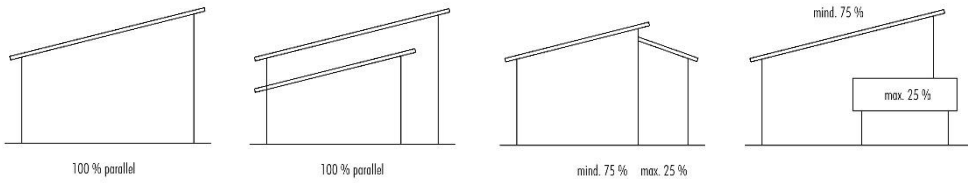
7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung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

7.2.3.7 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten sowie Hecken zulässig. Mauern mit einer Höhe von über 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zu Dachformen getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Für Hauptgebäude mit Krüppelwalmdach gilt die Dachneigung des Satteldaches. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



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

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

8.1.1.4 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.

8.1.1.5 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 bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

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

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

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

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

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

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.1.2.2 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.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,90 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,79	88,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,11	12,0 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 13,9 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 31.05.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 01.06.2016 wie folgt Berücksichtigung:

- Änderungen der Baugrenzen und Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzung der Hinweise
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

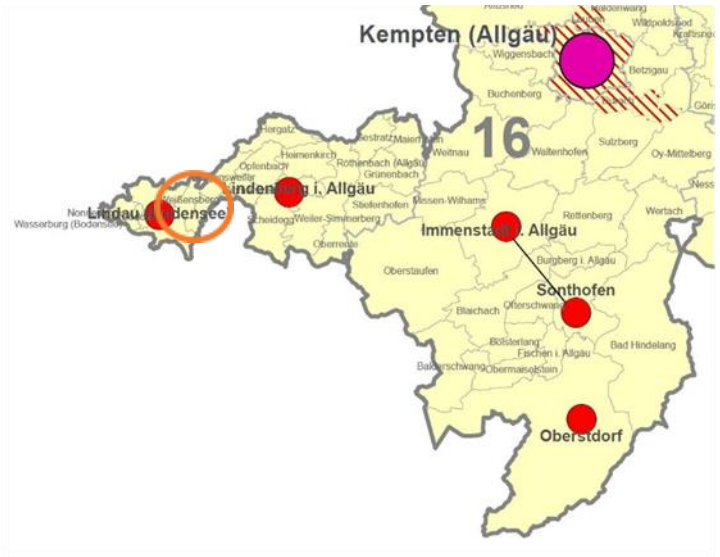
9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.07.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.07.2016 enthalten):

- Wegfall der Lärmschutz-Festsetzungen LS 2, LS 5 sowie der Festsetzungen LS 7a/7b
- Anpassung der aktiven Lärmschutz-Maßnahme im zweiten Baufenster der 1. Häuserzeile an die Baugrenze
- Wegfall eines undefinierten, alternativen Lärmschutzkonzeptes
- Angabe der Höhen der aktiven Lärmschutz-Maßnahmen in m über NN
- Anpassung des erforderlichen Mindest-Schalldämmmaßes auf die neue DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
- redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen
- redaktionelle Anpassung der Begründung

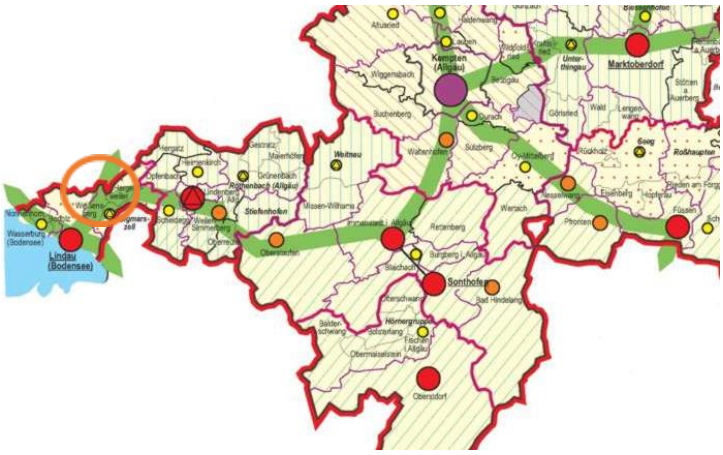
9.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.08.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun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

– Inhaltliche und redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen

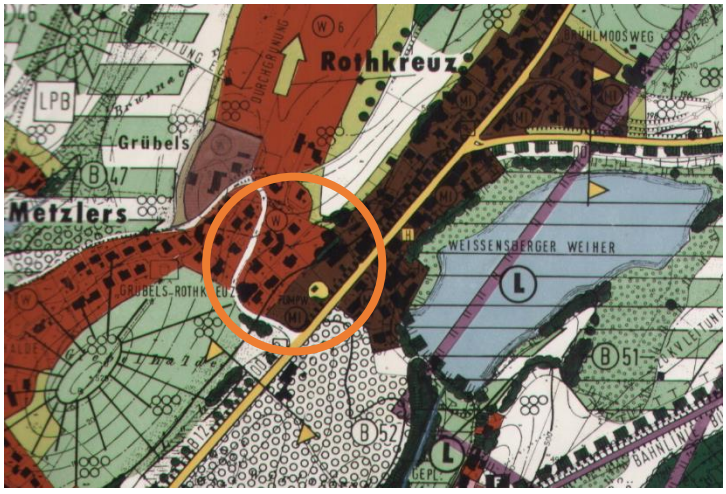
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



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



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



Blick von Süden auf das Plangebiet und die bestehende Bebauung im Nordwesten



Blick von Nordwesten auf den südlichen Bereich des Plangebietes, im Hintergrund die bestehenden Bäume entlang der Bundesstraße 12



Blick von Südwesten auf den zu überplanenden Bereich und die bestehende Bebauung im nördlichen Bereich



Blick von Süden in Richtung Norden, rechts das Plangebiet, am linken Bildrand ist die Bundesstraße 12 zu sehen



Blick von der Bundesstraße 12 auf das Plangebiet, im Hintergrund die höher gelegenen Bereiche (Fl.-Nr. 836/2)



Blick von Norden auf das Plangebiet und die bestehenden Gebäude



12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2015. Der Beschluss wurde am 10.04.2015 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).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.04.2016 bis 10.05.2016 (Billigungsbeschluss vom 17.03.2016; Entwurfsfassung vom 08.03.2016; Bekanntmachung am 01.04.2016) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie zu der Entwurfsfassung vom 31.05.2016 (Billigungsbeschluss vom 01.06.2016; Bekanntmachung am 10.06.2016) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 04.08.2016 (Billigungsbeschluss vom 04.08.2016; Bekanntmachung am 26.08.2016) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.04.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.04.2016 (Entwurfsfassung vom 08.03.2016; Billigungsbeschluss vom 17.03.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

sowie zu der Entwurfsfassung vom 31.05.2016 (Billigungsbeschluss vom 01.06.2016; Bekanntmachung am 10.06.2016) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zu der Entwurfsfassung vom 04.08.2016 (Billigungsbeschluss vom 04.08.2016;

Bekanntmachung am 26.08.2016) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.08.2016 über die Entwurfsfassung vom 04.08.2016.

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

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" in der Fassung vom 04.08.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 04.08.2016 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 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Grübels-Rothkreuz" im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Plan aufgestellt am:	08.03.2016
Plan geändert am:	31.05.2016
Plan geändert am:	07.07.2016
Plan geändert am:	04.08.2016

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. S. Medzech)

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