

**Stadt Lindenberg i. Allgäu
Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2"**

Fassung vom 05.12.2018

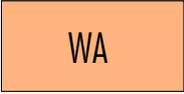
Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
4	Hinweise und Zeichenerklärung	22
5	Satzung	28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	47
9	Begründung – Sonstiges	50
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	53
11	Begründung – Bilddokumentation	54
12	Verfahrensvermerke	56

1 **Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 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.
Auf den Grundstücken Nr. 11, 12 und 13, darf der o.g. Wert bis zu 117% bis maximal 0,80 (GRZ) überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 WH m 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 sowie Dachüberstände bis 0,20 m 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.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr

als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, 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 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; 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; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt (siehe auch BOV Dachformen, FD).
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden 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 Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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)

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.9



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

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

2.10



Baugrenze

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Retentionszisternen ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Retentionszisternen sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

2.11



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)

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anla-**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen sowie Car-

gen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

ports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit baulichen Anlagen (einschließlich Tiefgaragen) ein Mindestabstand von 1,00 m, bei Garagen und Tiefgaragenzufahrten ein Mindestabstand von 3,00 m, freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

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

2.13 Höhe von Tiefgaragen

Maximale Höhe von Tiefgaragen

Als maximale Höhe für Tiefgaragen (maßgeblich ist die Oberkante der Attika) gilt die jeweilige für das Baugrundstück festgesetzte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN (EG).

Für Zufahrten sind Überschreitungen bis 3,00 m ausnahmsweise zulässig. (Hinweis: Es wird empfohlen Tiefgaragenzufahrten mit Behausung auszuführen).

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

2.14 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15 Ausnahme von der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ausnahmsweise können bei Typ 1 bis zu zwei Wohnungen pro Einzelhaus (als Wohngebäude) zugelassen werden, sofern die Größe der zweiten Wohnung eine Wohnfläche (gemäß WoFIV) von 30 m² nicht überschreitet.

Eine Ausnahme kann nur im Einvernehmen mit der Stadt Lindenberg i. Allgäu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.16



Verkehrsflächen

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

2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

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

2.18



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

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

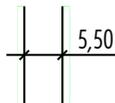
2.19



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.20



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)

2.21

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22

Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes wird über ein Trennsystem sichergestellt. Der Schmutzwasserkanal verläuft entlang der Straße und des Gehweges zum Anschluss im Süden des Gebietes.

Auf dem Grundstück aus versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser muss in einer (Kombi-) Zisterne zurückgehalten und durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig entleert werden. Dabei gelten folgende Rückhaltevolumen und Drosselabflüsse:

Bebauungstyp	Rückhaltevolumen	Drosselabfluss
Typ 1	3 m ³	0,7 l/s
Typ 2	10 m ³	2,3 l/s
Typ 3	10 m ³	2,4 l/s
Typ 4 (außen)	2 m ³	0,4 l/s
Typ 4 (mitte)	1 m ³	0,2 l/s
Typ 5	3 m ³	0,7 l/s

Das Speichervolumen kann variabel festgelegt werden.

Sofern die Grundstücke an dem durch das Gebiet verlaufendem Bach liegen, so ist die Ableitung des Wassers aus den Zisternen direkt in den Bach herzustellen. Die anderen Grundstücke müssen das Regenwasser in den in der Straße verlaufenden Kanal einleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**

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

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Eingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.25



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone**

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

2.26



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 Bodenbeläge in dem Baugebiet

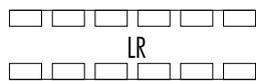
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lindenberg i. Allgäu zur Umsetzung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals

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

2.29 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden (nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt). Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.30



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum mit über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 2,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

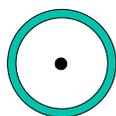
2.31



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.32



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)

2.33 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Capinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

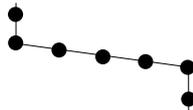
Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume 2. Wuchsklasse und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum 2. Wuchsklasse aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Die Flächen "private Grünfläche als Bachbegleitende Zone" sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig. Hecken aus Thuja sind im gesamten Baugebiet 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)

2.35



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung) (für 500er Plan)

2.36

EG m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes in Bezug auf den im Plangebiet verlaufenden Bach nicht unterschritten werden. Eine Überschreitung bis 30 cm ist zulässig.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.37 GOK m ü. NN

Oberkante des geplanten Geländes über NN; Abweichungen max.: ± 30 cm

Hinweis: die GOK ist für die Berechnung der Abstandsflächen relevant.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" der Stadt Lindenberg i. Allgäu.

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

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

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgender Maßgabe:
Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD** Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 PD** Dachform **Pulldach** mit folgender 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.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 3.6** FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
- Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschöß als Terrassengeschöß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschöß sind solche, bei denen die Geschößfläche des obersten Geschößes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschöße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschößes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschöße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Typenschablonen)
- 3.7** DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand)
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.8** **Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die Aufstellung muss parallel zur Firstrichtung verlaufen
 - die Unterkante (Fußpunkt) hat innerhalb des Gebäudeumrisses auf dem Dach aufzuliegen
 - eine Neigung von 60° darf nicht überschritten werden (Winkel zwischen der Horizontalen und dem Absorber bzw. dem Modul)
 - ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m muss eingehalten werden
 - eine Höhe von 0,25 m unter dem First darf nicht überschritten werden.
- Ausgenommen von diesen Vorgaben sind dachintegrierte Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen.
- Nordseitige Solar- und Fotovoltaikanlagen werden ausgeschlossen. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie nicht reflektierend ausgeführt werden, kann von der Stadt Lindenberg i. Allgäu eine Ausnahme zugelassen werden.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgender Voraussetzung zulässig:

- ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m muss eingehalten werden.

Hinweis: Bei der Gestaltung von Solar- und Fotovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst klare Rechtecke entstehen. In der Dachfläche liegenden (Dachintegrierte) Lösungen sollte der Vorzug gegeben werden.

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

3.9 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 27°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc.

unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.11 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.12 Farben

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

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

3.13 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Bereichen des Typ 1 und Typ 4 beträgt:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m ²	1,0
ab 30 m ²	2,0

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Bereichen des Typ 2 und Typ 3 beträgt 1,5.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

3.14 Einfriedungen, Tiefgaragenwände und Stützkonstruktionen

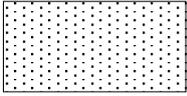
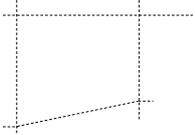
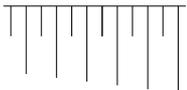
Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune oder als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Metallene Geflechtzäune (z.B. Maschendraht) sind ausgeschlossen. Als max. Höhe sind 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zugelassen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

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, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 0,50 m nicht überschreitet 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 Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen.

Tiefgaragenwände, die oberhalb des Erdbodens liegen, sind durch Begrünung, Bepflanzungen, Rankpflanzen oder Böschungsbauwerke (z.B. Flußbausteine) naturnah zu gestalten. Einfriedungen, die auf dem oberhalb der Geländeoberkante liegenden Tiefgaragenwänden liegen, dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der Rohbaudecke der Tiefgarage nicht überschreiten.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 346/15 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Geplante Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier bestehender Mischwasserkanal der Stadt Lindenberg i. Allgäu
- 4.9 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

Der Bachlauf sollte naturnah gestaltet werden, um eine Vernetzung der Umliegenden Biotope und Lebensräume zu ermöglichen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.10 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden 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.

4.11

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

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

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

4.13



Retentionsbereich außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

**4.14 Grundwasserdichte Unter-
geschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

4.15 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund 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 anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsverbot 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.

4.16 Barrierefreies Bauen

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

4.17 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.

Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3 pro Stunde über zwei Stunden betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m^3 pro Stunde über zwei Stunden über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

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.

4.18 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 un-

verändert 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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Lindenberg i. Allgäu vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

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

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

4.19 Plangenaugigkeit

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 Stadt Lindenberg i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.20 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), 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 Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu den Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2" in öffentlicher Sitzung am 25.02.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 05.12.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.12.2018.

Dem Bebauungsplan wird die jeweilige Begründung vom 05.12.2018 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

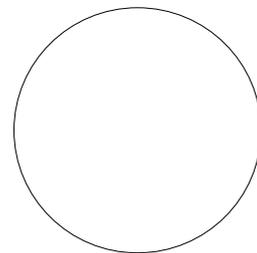
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2" der Stadt Lindenberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Straße "An der Alp" und westlich der "Ellgasser Straße" am nördlichen Stadtrand von Lindenberg i. Allgäu. Nördlich und östlich grenzt der zu überplanende Bereich an landwirtschaftliche Flächen an.
- 6.1.1.2 Durch den Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2" soll Planungsrecht für ein Wohngebiet mit Einfamilien-, Reihen-, und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dies ist erforderlich, um die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung auch mittel- und langfristig zu gewährleisten.
- 6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b 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 östlich der Straße "An der Alp" und westlich der "Ellgasser Straße" am nördlichen Stadtrand von Lindenberg i. Allgäu. Nördlich und östlich grenzt der zu überplanende Bereich an landwirtschaftliche Flächen an. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes, angrenzend an die Ellgasser Straße befindet sich eine Hofstelle. Im Süden des Gebietes verläuft ein Bach, welcher in die Planung integriert wird.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 323/3 (Teilfläche), 335, 335/2, 336, 346/15, 1377/48 (Teilfläche).

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 befindet sich eine Hofstelle, welche abgebrochen werden soll.

- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Daher ist der Anschluss an die westlich bereits bestehende Bebauung und insbesondere die verkehrliche Anbindung an die "Ellgasser Straße" als unproblematisch zu erachten.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Als kinderreiche Gemeinde soll Lindenberg i. Allgäu auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Dabei lässt sich auch feststellen, dass der Bereich des Hauptortes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und im Gemeindegebiet am stärksten entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Bäckerei, Kirche etc.) noch vor den anderen Ortsteilen in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich des Hauptortes konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Auf dem Gebiet der Stadt Lindenberg i. Allgäu gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zwar ist die Stadt Lindenberg i. Allgäu bemüht, auch Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und zu reaktivieren, diese allein reichen jedoch zur Deckung des Bedarfes nicht aus. Der Stadt Lindenberg i. Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
 - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Lindenberg i. Allgäu als Mittelzentrum.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

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

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
 - B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.
- 6.2.3.3 Zu Ziel 3.2 (LEP 2013): Die Notwendigkeit der Nutzung von Außenbereichsflächen wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar. Dem Ziel wird demnach Rechnung getragen.
- 6.2.3.4 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.
- 6.2.3.5 Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.2.3.6 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu 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). Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.
- 6.2.3.8 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 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies bietet sich in diesem Bereich durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bebauung sowie durch die vorhandene Überprägung und Infrastruktur an.
- 6.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können und zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.3 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn 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).
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein reines/allgemeines Wohngebiet (WR/WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde eine Alternative erarbeitet. Diese beruht auf einem bereits vor der Planung bestehenden Entwurf, der jedoch im Zuge der Weiterführung der Planung an die aktuellen Anforderungen angepasst wurde.
- 6.2.5.2 Diese sieht eine Erschließung des Plangebietes von der Straße "An der Alp" vor und endet in einem Wendehammer. Entlang der Erschließungsstraße erstrecken sich die möglichen Baugrundstücke. Hierbei sind im südlichen Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im nördlichen Anschluss Reihen- und Kettenhäuser. Der südliche Bereich wird zudem durch einen querenden Bachlauf samt angrenzender Grünstrukturen aufgewertet.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsowie die Erschließungs-Situation sind die Gründe hierfür.

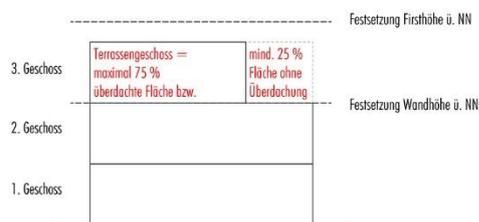
- 6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bzw. 0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Baugebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen und Süden anschließenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. 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. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich

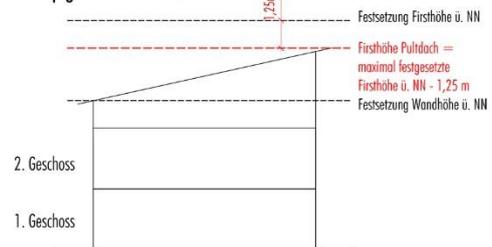
ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 2 und 3) bzw. bei Typ 4 alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich geplanten Baugebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Nebenanlagen und Garagen sowie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 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 Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Grundstücke im Norden sind auf Grund der Erschließungs-Situation nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Für die Grundstücke im direkten Anschlussbereich an die vorgesehene Erschließung sind mehr Wohnungen zulässig, da die damit verbundenen Verkehrsströme aus dem inneren und den hinteren Bereichen des Plangebietes ferngehalten werden.
- 6.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.9 Auf Grund der Anhebung der Erschließungsstraße wird die geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Zudem ist die Festsetzung der Geländeoberkante im Bereich der allgemeinen Wohngebiete notwendig, um bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO künftige Bauherren nicht zu benachteiligen und die Berechnung der Abstandsflächen nach der erfolgten Geländeanhebung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nach der tatsächlichen Geländehöhe berechnen zu können.
- 6.2.6.10 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes durch den querenden Bach. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im südöstlichen Bereich erfolgt zur Sicherstellung der Unterhaltung und Wartung des bestehenden Mischwasserkanals.
- 6.2.7.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.7.3 Im Rahmen der Erschließung wird ggf. eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 6.2.7.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß oder per Auto erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist hauptsächlich über eine Einmündung in die Straße "An der Alp" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Die südöstlichen Grundstücke haben einen Anschluss an die "Ellgasser Straße". Über diese besteht eine Anbindung an weitere Straßen im Gemeindegebiet.
- 6.2.8.2 Fahrradwege und Fußwege sind entlang des querenden Baches sowie im nördlichen Bereich eingeplant. Sie binden an bestehenden Strukturen an.
- 6.2.8.3 Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer von 7,00 m Durchmesser mündet. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 6.2.8.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.9.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms sind nicht erkennbar.
- 6.2.9.2 Durch eine Festsetzung zum Ausschluss von Festbrennstoffen, mit Ausnahme von Holzpellets, in Zentralheizungsanlagen und zur Einschränkung der Nutzungszeiten von offenen Kaminen sind luftverunreinigende Immissionen in ausreichendem Maße eingeschränkt.
- 6.2.9.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.9.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.10 Wasserwirtschaft

- 6.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird eine (Kombi)Zisterne zurückgehalten und durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig entleert.
- 6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.5 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.

6.2.11 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.
- 6.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.2.12 Gebäudetypen

- 6.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
 - Typ 1 ist im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Durch die begrenzte Grundfläche fügt er sich in den Bereich östlich der Erschließungsstraße ein. Er ist als Einfamilienhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den angrenzenden Freiflächen dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets südöstlich der Erschließungsstraße und westlich der Ellgasser Straße vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 8 Wohnungen genutzt werden.
 - Typ 3 ist im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets südlich der Erschließungsstraße vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 14 Wohnungen genutzt werden.

- Typ 4 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhauses.
- Typ 5 ist zwischen Typ 2 und dem nordöstlichen Typ 1 vorgesehen. Er ist als Einzel- oder Doppelhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert und bildet den Übergang zwischen den angrenzenden Typen (Mehrfamilienhaus und Einzelhäusern). Das dem Typ 5 zugeordnete Grundstück besitzt eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

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 Bebauungsplanes "Ellgasser Straße Teil 2" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Lindenberg. Der Bereich befindet sich östlich der Straße "An der Alp" und westlich der "Ellgasser Straße" und grenzt an die bestehende Bebauung an. Im Nordosten und Osten schließt landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese. Im östlichen Teil besteht ein Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen. Hier stehen auch zwei größere Laubbäume sowie kleinere Gehölze, welche dem Hausgarten zugeordnet werden können. Durch das Plangebiet zieht sich zudem von Norden nach Süden ein Entwässerungsgraben.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 60 m nordöstlich ("Feldgehölze beim Waisenhort nordöstlich Lindenberg", Nr. A8325-0042-001). Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 250 m östlich ("Feldgehölz in ehemaliger Kiesgrube nördlich Ellgassen", Nr. A8325-0043-001). Weitere Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum den Schwäbisch-bayerischen Jungmoränen und Molassevorbergen. Aus dem

anstehenden tonig-lehmigen Geschiebemergel des Quartärs haben sich vorwiegend Braunerde bzw. Parabraunerden entwickelt. Im westlichen bis südlichen Bereich liegen teilweise kalkhaltige Gleye vor. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich um Böden aus (sandigem) Lehm von guter Zustandsstufe. Die Böden sind im Bereich der Wiese unversiegelt, aber anthropogen überprägt (im geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. In diesem Bereich verläuft auch ein Entwässerungsgraben von Nord nach Süd durch das Plangebiet. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind die Böden durch die Bebauung sowie die Nebenanlagen versiegelt. Die Flächen um das Haus sind durch die Gartennutzung geprägt.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das Gebiet fließt von Norden nach Süden ein Entwässerungsgraben, welcher zunächst zwischen der Wiese und der bestehenden Bebauung verläuft wo er auf Höhe der Flurnummer 335/11 das Grünland quert und auf das Flurstück 341/6 zuläuft. Dort läuft er aus dem Plangebiet hinaus und unter dem bestehenden Rad- und Fußweg hindurch nach Süden. Das Gelände steigt nach Nordosten hin an, wobei das Plangebiet dort an einen steilen Hang angrenzt. Mit Hangwasser muss daher gerechnet werden. Im südwestlichen Teilbereich der Fläche befindet sich ein wassersensibler Bereich der bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis durch den Entwässerungsgraben geflutet würde. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet durch die bestehende Bebauung an. Das Niederschlagswasser versickert in den nicht bebauten Gebietsteilen breitflächig über die belebte Bodenzone oder fließt über den Entwässerungsgraben ab.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überwiegenden Teil des überplanten Gebietes handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die wenigen vorhandenen Gehölze im Bereich der überplanten Bestandsbebauung produzieren zwar Frischluft, haben aber keine besondere kleinklimatische Bedeutung.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet grenzt zu zwei Seiten an den bestehenden Siedlungskörper, wobei es im Süden von diesem durch den Rad- und Fußweg nach Weiler und Riedhirsch abgetrennt wird. Im Südwesten befindet sich der überplante Gebäudekomplex, welcher durch drei große Laubbäume gesäumt wird. Nördlich der überplanten Gebäude und außerhalb des Plangebietes schließen hangaufwärts weitere, einzelne Baukörper an. Über den Rad- und Fußweg kommend, ist das Gebiet gut einsehbar. Das Plangebiet steigt nach Nordosten hin leicht an um mit seiner nordöstlichen Grenze an einen steilen Hang anzuschließen, welcher das Gebiet zu dieser Seite begrenzt.

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 und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Der Entwässerungsgraben wird teilweise verlegt, bleibt ansonsten aber erhalten und wird zudem mit einer Bachbegleitenden Zone mit Baum- und Strauchpflanzungen gestaltet. Die im Bereich der bestehenden Baukörper wachsende große Kastanie ist zu erhalten. Der zweite Bestandsbaum wird unter Umständen für die Errichtung der neuen Baukörper gefällt oder nimmt bei möglichen Arbeiten an den bestehenden Versorgungsleitungen Schaden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus Naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Verkehrswege und Gebäude sowie die landwirtschaftliche Nutzung handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht, ist keine funktionale Beziehung anzunehmen.
- 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 beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. 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. Durch die oben beschriebenen Wirkfaktoren ist insbesondere die landwirtschaftliche Ertragsfläche betroffen. Im Bereich der Bestandsgebäude erfolgt durch deren Abriss zunächst eine Entsiegelung mit anschließender Neuversiegelung. Die Größe der voraussichtlich (neu)versiegelten Flächen ist daher insgesamt noch gering.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Entwässerungsgraben wird als kleiner Bach gestaltet und durch einen Gewässerrandstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Zudem wird er teilweise in seinem Verlauf verändert. Dabei bleibt der nördliche Abschnitt zunächst bis auf kleine Ausbuchtungen wie im Bestand erhalten. Ab der Stelle, an welcher er auf Höhe des Grundstückes 335/11 hin die Fläche hineinbiegt, wird er dann in seinem Verlauf so verändert, dass er weiter östlich läuft. Sobald er dann die südliche Plangebietsgrenze erreicht, zweigt er fortan nach Osten ab und verläuft entlang dem Rad- und Fußweg noch innerhalb des Plangebietes um dieses an der südöstlichen Ecke zu verlassen. Hier passiert er das außerhalb des Plangebietes liegende Retentionsbecken, durch welches Wasserspitzen und mögliche Hochwasserereignisse abgefangen werden. Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser wird durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung eingeschränkt. In Folge dessen

verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll in (Kombi-)Zisternen zurückgehalten werden. Soweit die Grundstücke nahe dem Bach liegen, soll das gesammelte Wasser gedrosselt in diesen abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt beseitigt.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Zudem wird die große Kastanie als Frischluftproduzent erhalten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem Bereich statt, welcher von dem Rad- und Fußweg her gut einsehbar ist. Er liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und dem markanten Hügel eingebettet und verlagert damit den Ortsrand nicht in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt. Durch die Erhaltung und ansprechende Gestaltung des Bachlaufes erhält das Gebiet seinen Erholungswert.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

- 7.2.3.1 Im südwestlichen und nordöstlichen Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung dienen und auflockernde Grünzonen schaffen.
- 7.2.3.2 Entlang des kleinen Bachlaufes dienen öffentliche und private Grünfläche als bachbegleitende Zone zur Sicherung und Aufwertung des Uferbereiches welche durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen sind. Auf der öffentlichen Grünfläche als bachbegleitende Zone sind zudem Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Uferzone wirkt damit nicht nur durchgründend, sondern bietet den privaten Grundstücken zudem einen hochwertigen Freiraum.
- 7.2.3.3 Die im Bereich der Bestandsgebäude wachsende Kastanie wird als zu erhaltend festgesetzt.

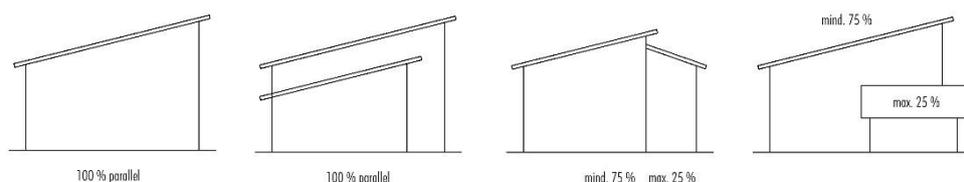
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum 2. Wuchsklasse zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.5 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 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.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Hecken aus Thuja sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.12 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

7.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.3.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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 (Firshöhe 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.



- 7.3.1.2 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 Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 7.3.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen.

Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständewinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

- 7.3.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 27° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 27° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 7.3.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 7.3.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. 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.
- 7.3.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

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

- 7.3.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

7.4 Sonstige Regelungen

7.4.1 Abstandsflächen

- 7.4.1.1 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 Belüftung-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden. Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist die Geländeoberkante (siehe 6.2.6.9).

7.4.2 Stellplätze

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

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 8.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Die südlichen Bereiche des Baugebietes befinden sich in Hand eines privaten Bauherren.
- 8.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 8.1.2.2 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.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,28 ha
- 8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,95	73,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,12	9,3%
Fuß- und Radwege	0,02	1,6%

Öffentliche Grünflächen	0,11	8,6 %
Private Grünflächen	0,06	4,7 %

- 8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufäche (innerhalb des Baugebietes): 12,7%
- 8.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 13
- 8.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 57
- 8.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 27
- 8.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 68

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu
- 8.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH
- 8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH
- 8.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	195.796,65
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	305.562,25
Grünflächen	€	21.447,50

- 8.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

8.3 Zusätzliche Informationen

8.3.1 Anhang

8.3.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

8.3.2 Planänderungen

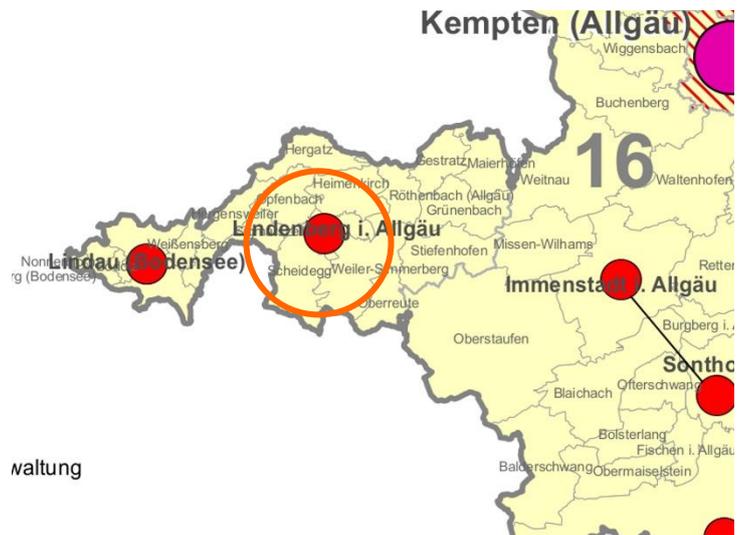
8.3.2.1 Für die in der Sitzung der Stadt Lindenberg i. Allgäu beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.09.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen 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 Marktgemeinderates vom 22.10.2018 enthalten):

- Anpassung der Baugrenze durch Entfernen der Aussparungen für Zisternen
- Verschiebung der an den Mischwasserkanal angrenzenden Baugrenze
- Festsetzung einer Geländeoberkante (GOK)
- Veränderung der Abgrenzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Änderung der Bepflanzung in der öffentlichen Grünfläche
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Ergänzung von Auszügen der Schattenstudie
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Hinweis zur naturnahen Gestaltung des Bachlaufes

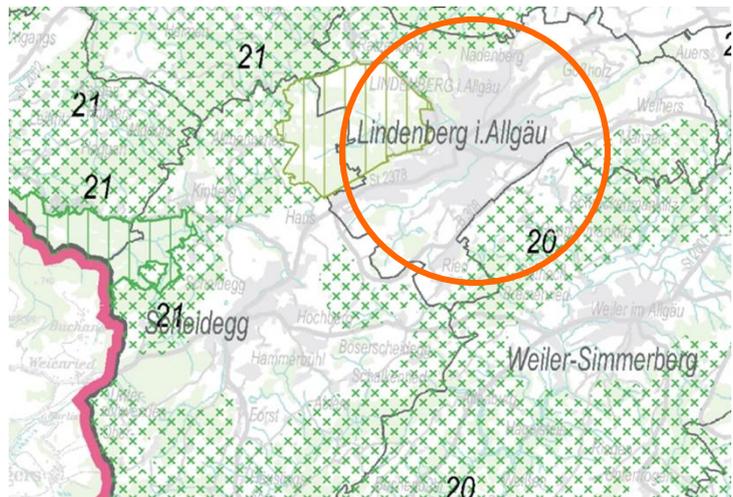
8.3.2.2 Für die in der Sitzung der Stadt Lindenberg i. Allgäu beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.12.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom xx.xx.2018 enthalten):

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

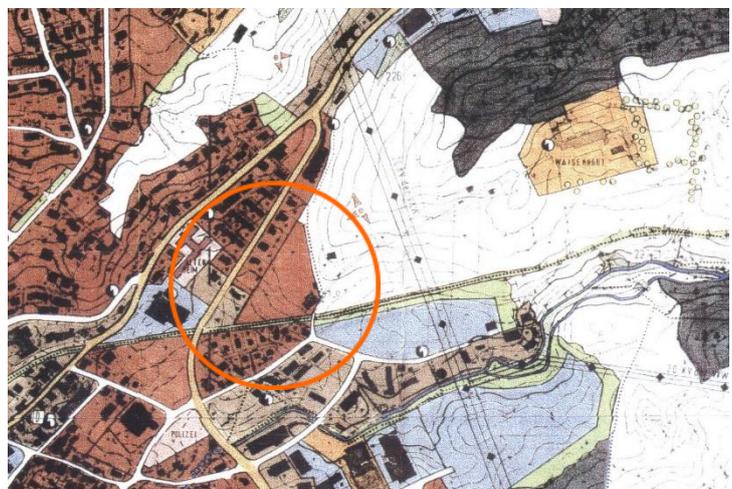
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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



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



Blick von südlich verlaufender Straße (ohne Namen) Richtung Nordosten



Geplante Zufahrt abgehend von der Straße An der Alp



Blick von Nordwesten in Richtung der bestehenden Bebauung



Schattenstudie im Zeitraum der Wintersonnwende (20.12.), 15.07 Uhr: Langer Schattenwurf durch niedrigen Sonnenstand.



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (20.03.), 15.07 Uhr: Die angrenzende Nachbarbebauung ist nicht übermäßig durch den Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus betroffen.



Schattenstudie im Zeitraum der Sommersonnwende (20.06.), 15.06 Uhr: Der Schattenwurf der Wohngebäude findet den Großteil des Tages auf den eigenen Grundstücken statt.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.07.2014. Der Beschluss wurde am 11.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den
 (Bürgermeister E. Ballerstedt)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.11.2014 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.07.2018 bis 06.08.2018 (Billigungsbeschluss vom 18.06.2018; Entwurfsfassung vom 18.06.2018; Bekanntmachung am 27.06.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 13.09.2018 (Billigungsbeschluss vom 22.10.2018; Bekanntmachung am 12.11.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den
 (Bürgermeister E. Ballerstedt)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 10.11.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.06.2018 (Entwurfsfassung vom 18.06.2018; Billigungsbeschluss vom 18.06.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 13.09.2018 (Billigungsbeschluss vom 22.10.2018; Anschreiben vom 06.11.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den
 (Bürgermeister E. Ballerstedt)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.02.2018 über die Entwurfsfassung vom 05.12.2018.

Lindenberg i. Allgäu, den
.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2" in der Fassung vom 05.12.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.02.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den
.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ellgasser Straße Teil 2" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindenberg i. Allgäu, den
.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

Plan aufgestellt am: 05.12.2018

Plan geändert am: 13.09.2018

Plan geändert am: 05.12.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Forstw. S. Liebmann)

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.