

Stadt Lindenberg i. Allgäu

Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	17
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	23
5	Hinweise und Zeichenerklärung	24
6	Satzung	33
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	46
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	52
10	Begründung – Sonstiges	55
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	58
12	Begründung – Bilddokumentation	59
13	Verfahrensvermerke	61

1 **Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Allgemeines Wohngebiet 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Allgemeines Wohngebiet 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.3 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.

Für Terrassen (ebenerdig, auf Stützen oder auf Garagen) sind zusätzlich zu der in den Typenschablonen eingetragenen zulässigen Grundfläche weitere 50 m² Grundfläche je Wohngebäude zulässig.

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

2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.5 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.6 WH m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

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

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

Bei Gebäuden mit Pultdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden, sofern es sich nicht um den Typ 3 handelt. Im Typ 3 muss die GH ü. NHN um 0,75 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im

Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

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

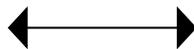
Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 0

Offene Bauweise

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



Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

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

2.9 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) zur südlichen Grundstücksgrenze gerichtet ist. Pultdach-Hauptgebäude sind dann zur südlichen Grundstücksgrenze gerichtet, wenn der Winkel zwischen

der Firstlinie des Hauptgebäudes an der höchsten Kante des Daches und dem nördlich "Waldseeweg" nicht mehr als 30° beträgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.10



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

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

2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12



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

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

In dem Baugebiet sind die untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sowie Terrassen mit einer Tiefe bis 2,50 m ab Gebäudekante, die auf offen einsehbaren (nicht verkleideten) Stützen ausgeführt werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

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

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten

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



Öffentliche Verkehrsflächen

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

2.16



Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

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

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

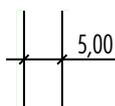
2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.19



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)

2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.24 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist in privat zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Angaben gemäß der unten stehenden Tabelle dürfen nicht unterschritten werden.

Haus Nummer laut B-Plan	Drosselabfluss (l/s)	Volumen [m ³]
Nr. 1a	0,3	9,1
Nr. 2	0,3	9,1
Nr. 3	0,3	9,1
Nr. 4	0,4	11
Nr. 5a	0,3	9,1
Nr. 6a	0,3	9,1
Nr. 7a	0,3	9,1

Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem nördlich innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25



Bereich für eine Retentionsmulde; als Überlauf für die vorgeschalteten Retentionszisternen für Niederschlagswasser von privaten Grundstücken sowie für die Retention der Niederschlagswässer von öffentlichen Verkehrsflächen.

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten.

Der Bereich ist als naturnah gestaltete Retentionsmulde mit (soweit technisch möglich) natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

Die Errichtung der zur Retentionsmulde zugehörigen Böschungen ist außerhalb des dargestellten Bereiches zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich; Retentionsmulden mit den zugehörigen Leitungen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind zulässig.

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

2.27



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung und Waldabstand; im Bereich des Geh- und Fahrrechtes ist eine sickerfähige Befestigung (z.B. mit Kies/Schotter) zulässig. Die unterirdische Verlegung von Abwasserleitungen ist zulässig.

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

2.28



Private **Grünfläche als Eingrünung und Waldabstand**; die unterirdische Verlegung von Niederschlagswasserleitungen ist zulässig.

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

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

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Traufstreifen mit einer Breite von max. 30 cm sind entlang der Gebäudekanten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen in den privaten Grundstücken**

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

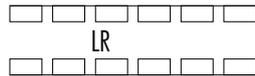
2.32



Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 473 zur Bewirtschaftung des Waldes.

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

2.33



Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Verlegung und zum Unterhalt von unterirdischen Regenwasserkanälen.

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

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

2.34 **Luft verunreinigende Immissionen**

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225 - 2 Ausgabe September 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität. 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.35 **Pflanzungen im Geltungsbereich**

- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus u.g. Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden. Die "öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich" ist ausschließlich mit Gehölzen für "Feuchte Standorte" aus u.g. Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu bepflanzen.
- Auf max. 20 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.
- Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

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

Feuchte Standorte (Retentionsbereich):

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Grün-Erle	<i>Alnus viridis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Deutsche Tamariske	<i>Myricaria germanica</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Schlucht-Weide	<i>Salix appendiculata</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Lavendel-Weide	<i>Salix eleagnos</i>
Schwarz-Weide	<i>Salix x nigricans</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Weiß-Weide	<i>Salix x rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

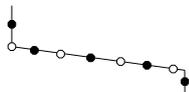
2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

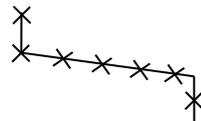
2.38



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

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

2.39



Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes als Mindestwert; der festgesetzte Wert der Oberkante des geplanten Geländes darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.40



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" der Stadt Lindenberg i. Allgäu

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

3.1 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für 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)

3.2 SD

Dachformen für Hauptgebäude; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von

Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelegte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

3.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

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 Typenschablone)

- 3.4** DN -°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)
- 3.5 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern**
- Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- 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)
 - 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)
- 3.6 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): 6,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- im Typ 3 sind auf der nach Norden gerichteten Dachseite keine Widerkehre oder Zwerchgiebel zulässig

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

3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 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 (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- im Typ 3 sind auf der nach Norden gerichteten Dachseite keine Dachaufbauten zulässig

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

3.8 Materialien für die Dachdeckung

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, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.9 Farben

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung beträgt:

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

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

3.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune (auch als Doppelstabmattenzäune) 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.

Zäune müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mindestens 0,15 m, u.a. zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen, aufweisen.

Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind lebende Einfriedungen wie z.B. Hecken.

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, wobei die Stufenhöhe maximal 0,90 m und die Stufentiefe minimal 0,45 m zu betragen hat
- 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 an der Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu versetzen.

Als Material sind ausschließlich Natursteine und mit Natursteinen gefüllte Gabionen (Drahtkörbe) zulässig (keine Betonelemente).

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

4

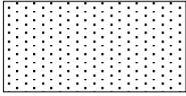
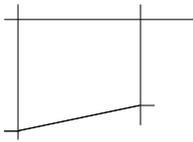
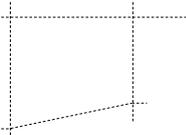
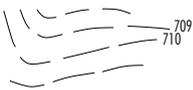
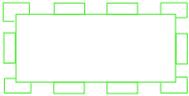
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01), innerhalb des Geltungsbereichs liegend;

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

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 474/5 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7 ● 777,99 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alpenpanorama" der Stadt Lindenberg i. Allgäu
- 5.9 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer

oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Zäune sollten, mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente, zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) und die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.10 Förderung der Biodiversität im Retentionsbereich

Der Retentionsbereich sollte naturnah mit (unterschiedlichen) Böschungswinkeln von 1:3 bis 1:5 gestaltet werden. Mindestens 30 cm möglichst nährstoffarmer Oberboden sind aufzubringen und die Böschungen sind mit gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweis "gebiets-eigenes Saatgut") anzusäen. Hierfür eignet sich eine Mischung aus krautigen Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden sowie Gräser). Im Retentionsbecken sollte zumindest im Frühjahr und Sommer Wasser stehen; die Unterhaltung des Beckens sollte im Herbst und Winter erfolgen. Das Aufkommen von Gehölzen sollte vermieden werden.

Unterhalb der erforderlichen Gewässersohle des Retentionsbecken sollten Mulden angelegt werden, in denen sich Wasser sammeln und temporär für eine ausreichende Zeitdauer gehalten werden kann. Diese flach überstauten Mulden sind geeignete Laichgewässer für Amphibien und Libellen sowie Lebensraum für Pflanzen der Feuchtgebiete und des Waldseemoores. Die flachen Mulden mindern aufgrund ihrer Lage unterhalb der geplanten Sohle des Retentionsbeckens nicht das erforderliche Rückhaltevolumen.

- 5.11 Klimaschutz**
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.12 Nachhaltige Ressourcennutzung**
- Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
- Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.
- 5.13 Insektenvielfalt**
- Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten/in den öffentlichen Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.
- 5.14 Natur- und Artenschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Sicherheit 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 eines Komposts wird empfohlen.
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verlet-

zungen 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. Detaillierte Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 05.05.2020) zu entnehmen.

Es ist sicherzustellen, dass der Waldrand in seiner Funktion erhalten bleibt, und dass brüchige Bäume ordnungsgerecht gepflegt oder gegebenenfalls entfernt werden.

5.15 

Vorhandener Waldrand (siehe Planzeichnung)

5.16 

Waldabstand (siehe Planzeichnung)

5.17 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01), außerhalb des Geltungsbereichs liegend;

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

5.18 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

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

5.19 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.20 Bodenschutz

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

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

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

5.21 Barrierefreies Bauen

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

5.22 Brandschutz

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

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradius-krümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten

Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

5.23 Baugrunduntersuchung

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen des geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt.

Es wird empfohlen, zur Abnahme von Gründungssohlen den Unterzeichner des geotechnischen Berichtes der BauGrund Süd Gesellschaft heranzuziehen.

5.24 Ergänzende Hinweise

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 Denkmalschutz-

behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

Auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen. Außerdem ist auf Grund der angrenzenden Waldflächen mit Verschmutzungen oder Beschädigungen, welche beispielsweise

durch herabfallendes Laub, Nadel, Zapfen, Zweigen oder dergleichen, in die angrenzenden Gärten, auf die Gebäude und Straßen, entstehen können zu rechnen.

5.25 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.

5.26 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374), 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 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 "Am Dürrenbühl Teil 2" in öffentlicher Sitzung am 27.02.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 09.02.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.02.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 09.02.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

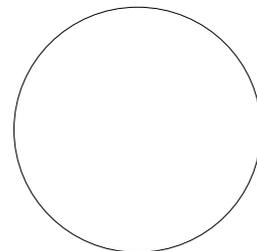
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl 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)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Lindenberg i. Allgäu westlich des "Waldseeweges" und schließt im Südosten an die bestehende Bebauung "Am Dürrenbühl" an. Im Nordwesten und Westen liegt der Waldrand des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee".
- 7.1.1.2 Durch den Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" soll Planungsrecht für ein Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Dies ist erforderlich, um die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung auch mittel- und langfristig zu gewährleisten.
- 7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl 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).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Nordwesten der Stadt Lindenberg i. Allgäu und grenzt nordöstlich an den "Waldseeweg". Im Südosten schließt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung "Am Dürrenbühl" an. Im Nordwesten und Westen liegt der Waldrand des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee", im Südwesten grenzen Wiesen an den zu überplanenden Bereich an.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 474.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine beträchtliche Hanglage auf.

Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordosten hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich zwischen 12 % und 33 % an der steilsten Stelle. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Nord- und Südosten sind jedoch unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl 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.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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 im Allgäu als Mittelzentrum.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Lindenberg im Allgäu 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.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum 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.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

- 7.2.3.5 Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.3.6 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 (WA₁ und WA₂). Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 7.2.3.7 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.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 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.
- 7.2.4.2 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 zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.3 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Stadt Lindenberg im Allgäu ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.4 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).
- 7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl 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 allgemeines Wohngebiet (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.

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

7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

7.2.5.2 Die Alternative 2 wurde gewählt, weil in hier am wenigsten in das natürliche Gelände eingegriffen werden muss und der Aufwand für die Erschließungsstraße von Süden/Südosten am geringsten ist. Eine Erschließung vom "Waldseeweg" aus ist aufgrund des Ausbauzustandes nicht möglich. Auch die einzuhaltenden Waldabstände können mit der Alternative 2 problemlos umgesetzt werden.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Innerhalb des Bereichs ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) vorgenommen. 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.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

- Die Zulässigkeiten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) entsprechen denen des angrenzenden Baugebietes, da es sich hier um eine Zukaufsfläche handelt.

7.2.6.3 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 Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der Topografie des Baugebietes erforderlich.
- 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 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäudes- und Wandhöhen über NHN 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 Brüstungen oder Geländer, welche nicht überwiegend transparent ausgeführt werden, bei der Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe zu berücksichtigen sind, soll verhindert werden, dass die entsprechenden Brüstungen bzw. Geländer als massiver Teil der Außenwand wahrgenommen werden und somit eine größere Wandhöhe als städtebaulich erwünscht erreicht wird. Überwiegend transparent bedeutet, dass lediglich die Zwischenstäbe bzw. Stützpfeiler nicht transparent sein müssen. Insgesamt müssen 90 % des Geländers transparent ausgeführt werden.

- 7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) bzw. als Hausgruppe (Typ 2 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des geplanten Baugebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Dies ist auch in Hinblick auf die Topografie sinnvoll.
- 7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. 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 Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 7.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind danach unter anderem auch Terrassen mit einer Tiefe bis 2,50 m ab Gebäudekante, die auf offen einsehbaren (nicht verkleideten) Stützen ausgeführt werden zulässig. Bei der Terrasse darf es sich dabei nicht um einen Gebäudeteil des Wohnhauses handeln. Ob eine Terrasse im Garten eines Wohnbaugrundstückes noch ein Gebäudeteil des Wohnhauses ist, beurteilt sich allein nach ihrer räumlichen Beziehung zum Wohnhaus unter baulich- konstruktiven Gesichtspunkten.
- 7.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Be-

zuges zu den naturnahen Räumen, sowie seiner stark hangigen und peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 7.2.6.8 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.
- 7.2.6.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 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.
- 7.2.7.2 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.
- 7.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die zu erstellende Erschließungsstraße von der bestehenden Straße "Am Dürrenbühl" aus ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über einen geplanten Fußweg besteht die Anbindung an den "Waldseeweg".
- 7.2.8.2 Fahrradwege und Fußwege sind anschließend an den "Waldseeweg" vorhanden.
- 7.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die Straße "Am Dürrenbühl" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar. Eine Anbindung von der Straße "Waldseeweg" ist ausgeschlossen. Auf diese Weise wird die Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung so gering wie möglich gehalten.
- 7.2.8.4 Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer 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 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.8.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von der Erschließungsstraße zum "Waldseeweg" zu gelangen, unter Vermeidung der Straße "Am Dürrenbühl". Gleichzeitig besteht eine Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet "Waldsee".
- 7.2.8.6 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.

7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.9.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärm sind nicht erkennbar gegeben.
- 7.2.9.2 Durch den Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz) in Feuerungsanlagen ist vermehrt mit Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Insbesondere in Hanglagen kann dies in schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG resultieren. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Einsatz von Festbrennstoffen aufgenommen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung bestimmter, die Luft erheblich verunreinigender Stoffe nicht oder nur beschränkt erlaubt.

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist im gesamten Geltungsbereich 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 Umwelt- und Verbraucherschutz liegt ein gelegentlicher Betrieb dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als fünfmal pro Monat erfolgt. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN EN ISO 17225 - 2 Ausgabe September 2014 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

- 7.2.9.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 7.2.9.4 Durch eine Festsetzung zur Einschränkung der Nutzungszeiten von offenen Kaminen sind Luft verunreinigende Immissionen in ausreichendem Maße eingeschränkt.
- 7.2.9.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.10 Wasserwirtschaft

- 7.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation des AV Rothach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem unmittelbar nördlich innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zugeführt. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.
- 7.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.10.5 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.

7.2.11 Geologie

- 7.2.11.1 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.

7.2.11.2 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen muss jedoch gerechnet werden. Auf Ebene der Baugenehmigung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a/13b BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl 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).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Lindenberg im Allgäu. Es grenzt im Westen und Nordwesten an bestehende Waldflächen an. Im Osten und im Süden wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Osten befinden sich vereinzelte Gehölze auf der Planfläche. Im Westen des Plangebietes verläuft die Waldgrenze.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am westlichen Siedlungsrand gelegene Wiesenfläche, die intensiv als Grünland genutzt wird. Gehölze befinden sich im Osten der Fläche. Im Westen wird das Plangebiet von Wald begrenzt. Dabei handelt es sich teilweise um labile Fichten (Nordwesten). Die Wiese ist von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 05.05.2020). Abgesehen von Hinweisen auf Brutvorkommen verschiedener ubiquitärer Vogelarten fanden sich keine weiteren Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Tierarten.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Westen schließt das gem. § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet "Waldsee" bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01) an den Geltungsbereich an. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen Teilflächen der gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop "Hochstaudenflur und Nasswiesenrest in Waldlichtung westlich Lindenberg" (Nr. A8325-0017-001), und "O-Teil des Lindenger Mooses westlich Lindenberg" (Nr. A8325-0016-001). Etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Lindenger Moos" (Nr. 8325-301). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur würmeiszeitlichen Schottermoräne. Aus dem vorwiegend kiesigen, sandigen bis schluffigen Sediment hat sich vorwiegend Braunerde, gering verbreitete Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Schluff- bis Lehm Kies gebildet. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Laut dem geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019, weisen die bindigen und Feinkornreichen Sedimente der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne Durchlässigkeitsbeiwerte auf, welche nach DWA A-138 kein sickerfähiges Bodensubstrat darstellen.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der Hanglage ist im Zuge von Starkregenereignissen mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Gemäß dem oben beschriebenen Bodensubstrat ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur stark eingeschränkt möglich. Laut dem geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 konnten während der Aufschlussarbeiten am 29.03.2019 keiner der ausgeführten Baggerschürfe Zulauf von Wasser verzeichnet werden. Die im Projektareal erkundeten, bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden der Verwitterungs- und Grundmoränenablagerungen bilden nachzeitigem Kenntnisstand keinen zusammenhängenden Porengrundwasserleiter. Die lokal in feuchtem Zustand erkundeten Böden weisen auf Hangzug- und Schichtwasser hin.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Ortsrand gelegene Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Im Westen grenzt ein Wald an das Plangebiet, welcher maßgeblich zur Frischluftbildung beiträgt. Die wenigen Gehölze im Osten sowie im Westen der Planfläche jedoch tragen nur in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Lindenberg i. Allgäu und wird derzeit als Grünland genutzt. Aufgrund

der Lage auf dem nordöstlichen Abschluss eines Höhenrückens mit West-Ost Verlauf um den Waldsee und dem sanften Abfall des Geländes nach Nordwest zum Waldseemoor hin, ist vom Vorhaben ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion betroffen. Im Osten und im Süden wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der "Waldseeweg", der als Wanderweg ausgewiesen ist. Von Norden her ist das Plangebiet somit sehr gut einsehbar und offenbart einen Blick auf den Wald sowie auf das Grünland. Eine Blickbeziehung auf das Plangebiet aus einer größeren Distanz ist jedoch auf Grund der angrenzenden Bebauung und der Waldflächen nicht möglich.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): 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. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt ist nicht mit einer Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Gehölze im Osten des Plangebietes werden im Zuge der Umsetzung der Planung gerodet. Auf Grund des Waldes, der im Westen direkt an das Plangebiet angrenzt, ist ein Waldabstand von 35 m im Bereich des labilen Fichtenbestandes einzuhalten. Im Bereich der Laubgehölze ist ein Waldabstand von 25 m ausreichend. Der Eingriff in das Schutzgut ist als mittel einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301) durchgeführt. Gemäß der FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 28.02.2020 sind bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zu erwarten. Mit Beeinträchtigungen des direkt im Westen an das Plangebiet angrenzenden sowie im Norden des Geltungsbereiches liegenden Landschaftsschutzgebietes "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01) ist auf Grund der Festsetzungen der Grünflächen sowie des an das Plangebiet angrenzenden Waldes nicht zu rechnen. Weitere o. g. Biotope sind auf Grund der Entfernung nicht von der Planung betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 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. 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 Nieder-

schlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind insofern betroffen, da eine landwirtschaftliche Mähwiese überplant wird. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um 9 Baugrundstücke handelt.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Gemäß dem oben beschriebenen Bodensubstrat ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur stark eingeschränkt möglich. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten. Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss an die Stadtwerke Lindenberg sowie die Entsorgung des Schmutzwassers durch einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation der AV Rothach gesichert.
- 8.2.2.5 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 eingeschränkt und auf die verbleibenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Das im Westen an die Planfläche angrenzende Waldgebiet sowie die zu pflanzenden Gehölze (1 Baum und 2 Sträucher pro 500 m²) tragen maßgeblich zur Frischluftbildung im Plangebiet bei. Es erhöht sich die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung innerhalb der Fläche. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes auf Grund der geringen Flächengröße und der Neupflanzungen gering.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Baugebiet liegt am Ortsrand zwischen Wohnbebauung und dem Waldrand und ist von Norden her gut einsehbar. Aufgrund der Lage auf dem nordöstlichen Abschluss eines Höhenrückens mit West-Ost Verlauf um den Waldsee und dem sanften Abfall des Geländes nach Nordwest zum Waldseemoor hin, ist vom Vorhaben ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion betroffen. Das Gebiet ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes auswirkt. Darüber hinaus fügt sich die geplante Bebauung durch ihre Lage sehr gut in das bereits bestehende Ortsbild ein. Der Ortsrand wird lediglich geschlossen und nicht weiter in die Landschaft verlagert. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt dadurch nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen 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 dörfliche Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im westlichen Plangebiet werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung sowie dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes und der Sicherung des Waldrandes bzw. zum Schutz der Anwohner vor umfallenden Bäumen dienen. Die im Norden des Geltungsbereiches liegende Grünfläche dient der Retention.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.4 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.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

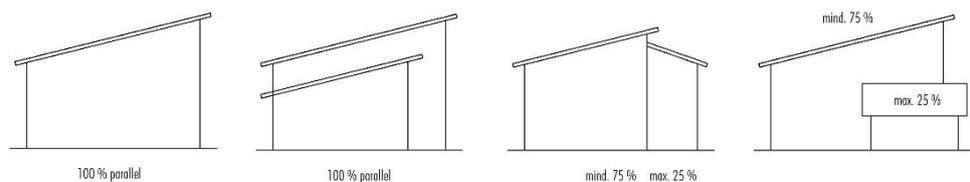
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen je nach Lage im Plangebiet 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 Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) 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 (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern 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 Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

9.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich 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.

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

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

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

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 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.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Stadt beabsichtigt, einen Teil der Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick, Sonneneinstrahlung). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen), sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,93 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,57	62,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	7,0%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	1,1%
Öffentliche Grünflächen	0,21	23,2%
Private Grünfläche	0,07	6,8%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH

10.2.2.7 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).

10.2.2.8 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (netto):

Verkehrsflächen	€	130.000 €
Kabelbau und Wasserversorgung	€	30.000 €
Kanalisation	€	265.000 €

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 12.09.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.09.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.09.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2022 enthalten):

- Klarstellende Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.7 (Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü.NN und WH ü.NN))
- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.13 (Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken)

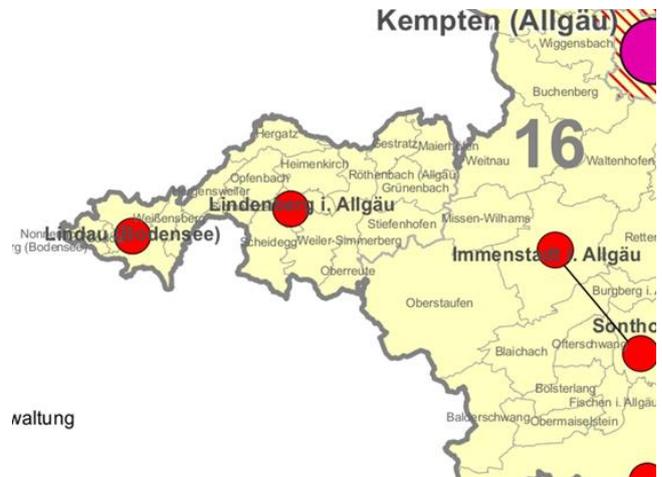
- Streichung der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche als Durchgrünung"
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Mindest-Geländeoberkante unter Ziffer 2.40
- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 3.4 (Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern)
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift zur Inkraftsetzung der Abstandsflächen unter Ziffer 3.1
- Ergänzungen der Hinweise zur Förderung der Biodiversität im Retentionsbereich unter Ziffer 5.10
- Ergänzungen der Hinweise zum Brandschutz unter Ziffer 5.22
- Ergänzungen der Hinweise zur Baugrunduntersuchung unter Ziffer 5.23
- Ergänzungen der Hinweise unter Ziffer 5.24 (Ergänzende Hinweise)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 09.02.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 27.02.2023 wie folgt Berücksichtigung.

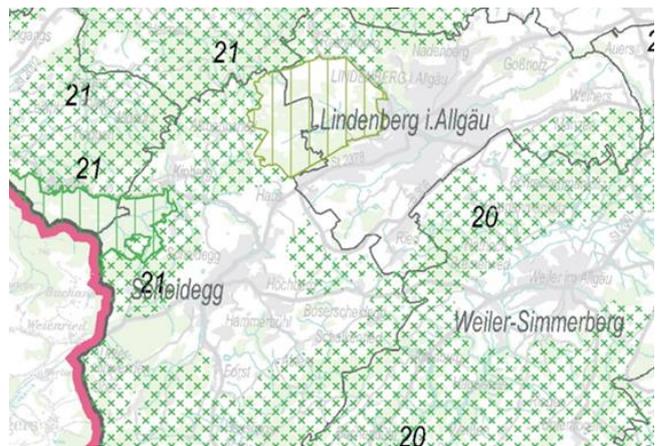
Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.02.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 09.02.2023 enthalten):

- Klarstellende Anpassung der Bezugshöhe auf "NHN" unter den Ziffern 2.5 (GH . . . m ü. NHN), 2.6 (WH . . . m ü. NHN) und 2.7 (Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe)
- Ergänzung des Wortes "Niederschlagswasser" unter Ziffer 2.24 (Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

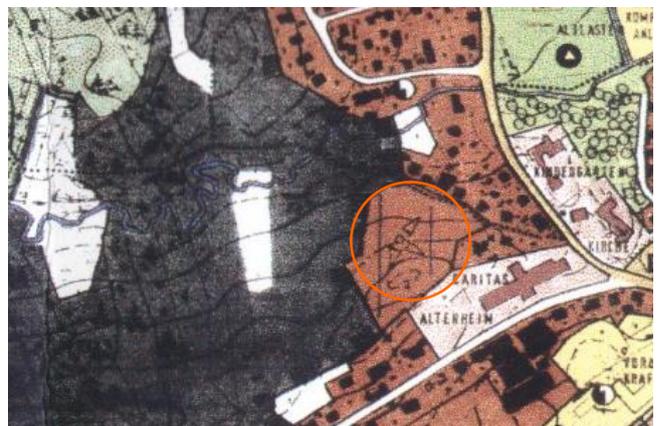
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Norden auf die zu über-
planende Wiese



Blick von Osten auf die zu über-
planende Wiese



Blick von Süden auf Wiese,
"Waldseeweg" und Waldrand des
Landschaftsschutzgebietes
"Waldsee"



Blick von Norden auf die bestehende Bebauung am "Waldseeweg"



Blick von Südwesten auf die Wiese mit angrenzender Bebauung am "Waldseeweg"



Blick von Nordwesten auf die bestehende Bebauung "Am Dürrenbühl"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 16.12.2019. Der Beschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.04.2022 bis 23.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.03.2022; Entwurfsfassung vom 21.03.2022.; Bekanntmachung am 08.04.2022) sowie in der Zeit vom 25.10.2022 bis 25.11.2022 (Billigungsbeschluss vom 26.09.2022; Entwurfsfassung vom 12.09.2022; Bekanntmachung am 17.10.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 09.04.2019 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 07.04.2022 (Entwurfsfassung vom 21.03.2022; Billigungsbeschluss vom 21.03.2022) sowie mit Schreiben vom 17.10.2022 (Entwurfsfassung vom 12.09.2022; Billigungsbeschluss vom 26.09.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.02.2023 über die Entwurfsfassung vom 09.02.2023.

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

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" in der Fassung vom 09.02.2023 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 27.02.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl 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
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.02.2021
Plan geändert am: 08.06.2021
Plan geändert am: 23.02.2022
Plan geändert am: 21.03.2022
Plan geändert am: 12.09.2022
Plan geändert am: 09.02.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung	Merlin Rehmann
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz/ Projektleitung	Benjamin Buck
Artenschutz	Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....
(i.A. B. Buck)

Stadtplanung, Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.