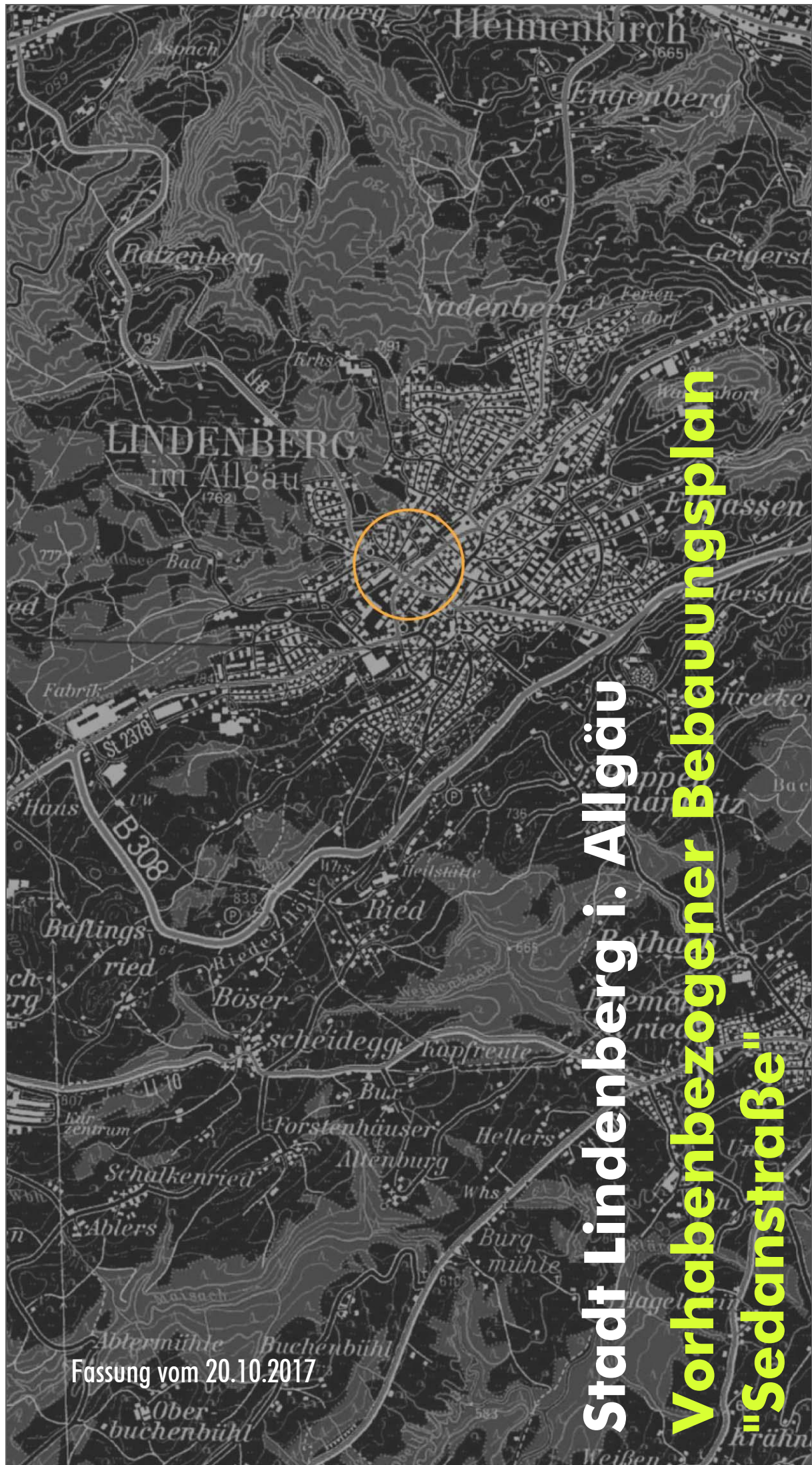


Fassung vom 20.10.2017

Stadt Lindenberg i. Allgäu Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße"



Inhaltsverzeichnis

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

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) |
| 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749) |

Wohnen und Dienstleistung

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Räume für Dienstleistungsbetriebe (nicht störende Dienstleistungsbetriebe) wie z.B. Optiker, medizinisch-fachliche Betriebe, Friseur, Nagelstudio, etc. mit den jeweils untergeordneten Funktionsräumen
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung von Dienstleistungsbetrieben dienen
- Sanitärräume
- Sozialräume für das Personal der jeweiligen Betriebe
- Räume für freie Berufe wie z.B. Notar, Architekt, etc.
- Garagen (einschließlich Tiefgarage) sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Sonstige für den Betrieb erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

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

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

2.3 Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze,
- Wege und Zufahrten,
- Wohnungszugänge und
- Nebenanlagen
- Kellergeschoße (nicht überbaut)

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Die Ermittlung der Überschreitung erfolgt über den gesamten als "für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" gekennzeichneten Bereiche (über Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung hinweg).

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

2.4 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Pultdach und Flachdach jeweils an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

2.5 H_{TGO} m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) der Überdachung der Tiefgaragenzufahrt über NN als Höchstmaß; die Höhe über NN darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

2.6



Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche; bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" findet Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO keine Anwendung. Die Tiefe der Abstandsfläche

wird auf 0,40 H, mindestens jedoch 3,00 m festgesetzt. Ansonsten gilt § 23 Abs. 3 BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 BayBO; siehe Planzeichnung)

2.7



Umgrenzung von Flächen für **Keller**; Keller sind nur innerhalb dieser Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



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

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

2.9

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen inklusive Zufahrten und der Fläche für Keller zulässig.

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

2.10



Verkehrsflächen

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

2.11



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg

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

- 2.12 — — — — **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.
 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)
- 2.14 **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen** Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Gebäudebestand auf der Ost-, West-, oder Südseite des Neubaus vier Fledermauskästen (Fassadenflachkästen z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren.
 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Überbrückung der Abriss- und Bauphasen sind für die gebäudebewohnenden Fledermäuse im verbleibenden Baumbestand umgehend sechs Fledermauskästen anzubringen (z.B. Fa. Strobel drei Flachkästen Nr. 122 und drei Rundkästen Nr. 110).
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.15 **Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
 — Stellplätze und
 — andere untergeordnete Wege
 geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Lärmschutz-Festsetzung

Lärmschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:

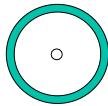
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, res}$ von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, res}$ von mindestens 45 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Staats-Straße St 2383 ("Sedanstraße") abgewandten Gebäudeseite (Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung von Aufenthaltsräumen benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Die geplanten Balkone im EG, 1. und 2. OG an der Südwestseite des Südflügels des Gebäudes sind als vollständig verglaste Loggien auszuführen. Die Südwestseite der Verglasung ist so auszuführen, dass sie im geschlossenen Zustand fugendicht ist.
- Die Balkone im EG, 1. und 2. OG an der Nordwestseite des Westflügels des Gebäudes sind an der Südwestseite vollständig verglast auszuführen. An der Nordwestseite sind diese Balkone in der südlichen Hälfte ebenfalls verglast auszuführen. Die Verglasung ist so auszuführen, dass sie im geschlossenen Zustand fugendicht ist.
- Die Brüstung des Balkons an der Südwestseite im Dachgeschoss des Südflügels des Gebäudes ist an allen drei Seiten mit einer

Höhe von mind. 1,0 m über Terrassenoberkante vollständig fugendicht auszuführen (z.B. Mauer mit aufgesetzter Verglasung). Die Brüstung muss ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m² einhalten.

- Die Brüstung des Balkons an der Nordwestseite im Dachgeschoss des Westflügels des Gebäudes ist an der Südwest- und Nordwestseite mit einer Höhe von mind. 0,9 m über Terrassenoberkante vollständig fugendicht auszuführen (z.B. Mauer mit aufgesetzter Verglasung). Die Brüstung muss ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m² einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

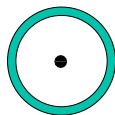
2.17



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

2.18



Zu erhaltender Baum; (eingemessener) Standort innerhalb des Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.19 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Grau-Erle

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus incana

Rot-Buche
Winter-Linde

Fagus sylvatica
Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn

Acer campestre

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

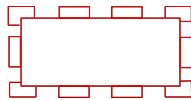
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße" der Stadt Lindenberg i. Allgäu
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

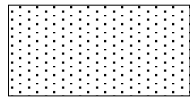
- 3.1 Verkürzung der Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt, abweichend von Art. 6, Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens jedoch 3,00 m beträgt.
(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 PD/FD** **Dachform** alternativ Pultdach oder Flachdach;
Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 3.3 Materialien** Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken und glänzenden bzw. spiegelnden Metall-Oberflächen (z.B. Blechdächer ohne Beschichtung und engobierte Dachpfannen) zulässig.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien 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.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue sowie hellgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

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

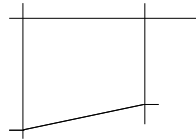
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



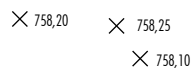
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

82 / 6

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



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

4.5



Vorhandener Baum, Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme); Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.6 Zufahrten zur Sedan-Straße (St 2383)

Die Anbindung erfolgt über die Staats-Straße 2383 "Sedanstraße". Es wird darauf hingewiesen, dass an den Zufahrten in 3,00 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staats-Straße Sichtdreiecke auf 70,00 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen) von Sicht hindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer

Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freigehalten werden müssen, soweit es das Baugrundstück überdeckt. Bei der Gestaltung der Zufahrten wird auf ausreichende Ausrundungen gemäß den einschlägigen Schleppkurven hingewiesen. Die Rampe der Tiefgaragenzufahrt sollte derart ausgebildet werden, dass eine Aufstellfläche für PKW von mind. 5,00 m mit maximalen Gefälle von 5% gewährleistet ist. Zudem wird auf die Beseitigung der bisherigen Zufahrt sowie die Wiederherstellung des Gehweges in diesem Bereich mit Hochbord und Anpassung an die Umgebungsverhältnisse hingewiesen. Den betroffenen Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Stadt Lindenberg eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der St 2383. Beim Bau ist im Hinblick auf den geringen Abstand des Baukörpers zum Fahrbahnrand auf den angrenzenden Straßenkörper besonders Rücksicht zu nehmen. Im Falle auftretender Schäden an der Straße sind die entsprechenden Kosten dem Straßenbaulastträger zu ersetzen.

4.7 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden. Gemäß Art. 48 BayBO wird angestrebt, ein Drittel der Wohnungen barrierefrei zu gestalten.

4.8 Brandschutz

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

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

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.9 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

4.10 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.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedanstraße" in öffentlicher Sitzung am 23.10.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.10.2017.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sedanstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.10.2017. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (5 Pläne) in der Fassung vom 04.04.2017 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens und die Freiraumgestaltung sowie die Anzahl der Stellplätze (1,4/WE) abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 20.10.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

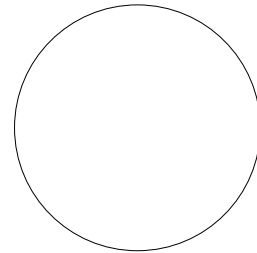
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Stadt Lindenberg i. Allgäu, den 26.10.2017

.....
(E. Ballerstedt, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient im Rahmen der Nachverdichtung der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des Bedarfs der örtlichen Bevölkerung sowie zur Unterbringung kleinerer Dienstleistungsbetriebe (Büros, Textil-Dienstleistungen, etc.).
- 6.1.1.2 Das ca. 0,21 ha große Plangebiet befindet sich im Bereich der "Sedanstraße" westlich des Stadtparks der Stadt Lindenberg i. Allgäu.
- 6.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes und Lage im Raum

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt westlich des Stadtzentrums der Stadt Lindenberg i. Allgäu nahe des Stadtparks. der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Stadtpark, im Westen an die "Heinrich-Brauns-Straße". Nördlich wird es durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 83/23 begrenzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die in den Geltungsbereich integrierte südlich liegende "Sedanstraße".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 82/2 (Teilfläche), 82/52, 82/53, 82/54 (Teilfläche), 82/6 (Teilfläche), 463/5 (Teilfläche), 605/2 (Teilfläche) und 1377/52 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei bestehende Gebäude. Diese sind auf Grund ihres Zustandes nicht erhaltenswert. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Der Abriss der Gebäude wird artenschutzrechtlich begleitet. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben, mit einem leichten Gefälle von Süden nach Norden. Die verkehrliche Anbindung an die "Sedanstraße" ist als unproblematisch zu erachten.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Zur Sicherung und Steuerung der Entwicklung von Wohnungsbebauung innerhalb des Stadtgebietes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Darüber hinaus soll dem zentrennahen Standort die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss gegeben werden. Die Schaffung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen ist Voraussetzung für eine langfristig ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung. Die Stadt ist bemüht, dieses Ziel durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fördern.
- 6.2.2.2 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Auf der zu überplanenden Fläche bestehen zwei alte Gebäude. Dieses ist nicht erhaltenswürdig. Eine Bebauung dieser Fläche ist daher im Rahmen der Nachverdichtung sinnvoll, um dem hohen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und dem Gebiet die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen.
- 6.2.2.3 Die Planung von Wohnbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll, da sich nördlich bereits Wohnbebauung befindet. Von Vorteil ist der östlich angrenzende Stadtpark als Erholungs- und Freizeitort gegeben. Der Abriss des nicht erhaltenswürdigen Bestandsgebäudes und die innerstädtische Bebauung einer Fläche ist im Rahmen der Nachverdichtung wünschenswert. So wird mit der Entwicklung dazu beigetragen, dass keine Flächen außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Lindenberg i. Allgäu in Anspruch genommen werden müssen. Die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich "auf der grünen Wiese" ist dadurch nicht erforderlich. Die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe fördert eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und die Dynamik dieses zentrennahen Bereiches.
- 6.2.2.4 Entsprechend wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (gem. § 12 BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt.
- 6.2.2.5 Die Umsetzung der Bebauung wird durch die "Westallgäuer Wohnbau GmbH & Co. KG" durchgeführt.

- 6.2.2.6 Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet sowie öffentliche und private Grünflächen mit einem Fußweg ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan für den gesamten Zeitraum seiner Rechtsverbindlichkeit.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.2 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 17.02.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen" kann aus der Darstellung gemischter Bauflächen hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.
- 6.2.3.3 Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dort sind im Geltungsbereich Mischgebiet sowie öffentliche und private Grünflächen mit Fußweg ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird den rechtsverbindlichen Bebauungsplan überlagern.
- 6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Da das Vorhaben speziell auf die zu überplanende innerstädtische Fläche zugeschnitten ist, wurde von der Ermittlung und Bewertung alternativer Standorte im Stadtgebiet abgesehen.
- 6.2.4.2 Das Plangebiet zeichnet sich durch eine attraktive innenstadtnahe Lage aus. Ein attraktives Wohnumfeld ist auch durch den angrenzenden Stadtpark als Erholungs- und Freizeitort gegeben. Von Vorteil ist die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, welche fußläufig erreichbar sind. Die Ansiedlung kleinerer Dienstleistungsbetriebe dient der zentrennahen Unterbringung kleinerer, nicht störender Betriebe im Erdgeschoß und fördert die Dynamik dieses Gebietes am Stadtpark. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur schafft die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung, wie sie den Zielen des LEP Bayerns entspricht.
- 6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit der Prüfung der Verkehrslärm-Immissionen der südlich verlaufenden Staats-Straße St 2383 ("Sedanstraße") sowie auf die Regelung der Abstandsflächen hingewiesen.

6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der "Sedanstraße" zu gewährleisten, innerstädtische Fehlentwicklungen aufzuhalten und eine angepasste Nachverdichtung dieser innerstadtnahen Lage durchzuführen.

6.2.4.5 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße St 2383 ("Sedanstraße") ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 22.02.2017).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Hochbau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) im Südwesten des Plangebietes auf der bebaubaren Fläche um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) von 45 dB (A) wird um bis zu 14 dB (A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um bis zu 7 dB (A) und während der Nachtzeit um bis zu 10 dB (A) überschritten.

Zur Lösung des Lärmkonflikts sind aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) denkbar. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Zudem können die Orientierungswerte im Südwesten trotz aktiver Lärmschutz-Maßnahme, durch benötigte Öffnungen der Wand im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie der Zufahrt der Besucherstellplätze, nicht eingehalten werden. Zum anderen ist die Errichtung einer Wand in Bezug auf das Ortsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu sprach sich am 21.12.2016 dafür aus, dass der Konflikt mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst werden soll. Zudem sind Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgenommen. Die Außenbereiche werden durch Verglasungen der Balkone geschützt.

6.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" wird sichergestellt, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und der Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

6.2.4.7 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 510 m² (bei BPä zählt nur die Differenz der im rvBP festgesetzten und der in der BPä festgesetzten GR) und folglich deutlich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.8 Das Plangebiet überdeckt die Planung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bahnhofsgelände". Dies bietet gegenüber einer Änderung den Vorteil, dass der alte Plan seine Gültigkeit behält, sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zum Vollzug kommen. Solange der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, überdeckt neues Recht altes Recht.
- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohnen und Dienstleistung" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Neben der Hauptfunktion des Wohnens soll hier die Möglichkeit bestehen, kleine, nicht störende Dienstleistungsbetriebe wie z. B. ein Optiker, ein Nagelstudio, ein Friseur oder ähnliche Betriebe anzusiedeln. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.
- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GR) im Plangebiet ist mit geringem Spielraum auf das in der Baugrenze vorgesehene Gebäude zugeschnitten, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet ist.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch u.a. 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 (Stellplätze, Wege und Zufahrten, Tiefgaragen (nicht überbaut), Wohnungszugänge, Kellergeschoße (nicht überbaut), etc.). Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung von Firsthöhen in m über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Als Festsetzungs-Alternative zu Firsthöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe jedoch wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) der Tiefgaragenzufahrt über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung dieser geplanten Anlage. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

- 6.2.5.3 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt.
- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet, errichtet werden kann. Gleiches gilt für die

Flächen für Tiefgaragen und Keller. Die Anordnung der Flächen für die Tiefgarage ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Schulen, Kindergärten Sportanlagen, Rathaus, Supermärkte).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Sedanstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Staats-Straße St 2383 ("Sedanstraße") besteht eine Anbindung an die Bunde-Straße 32, über die "Staufner Straße" an die Bundes-Straße 308. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an eine Autobahnauffahrt gegeben.
- 6.2.7.2 Im Einmündungsbereich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ist bis zur geplanten Zufahrt zu den Stellplätzen die Verkehrs-Sicherheit durch Zufahrts-Verbote zu dem Grundstück gewährleistet.
- 6.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Sedanstraße" mit der Linie "13" Richtung Hergatz bzw. Scheidegg über den ZOB Lindenberg gegeben.
- 6.2.7.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. So werden Verbindungen vom "Gierenbach" hin zum Stadtpark als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als "öffentlicher Fußweg" festgesetzt.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.8.1 Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der Staats-Straße St 2383 ("Sedanstraße") ein. Die damit einhergehenden Konflikte können durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume) sowie Verglasungen an Balkonen weitestgehend gelöst werden (siehe hier auch Punkt 6.2.4 - Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung).

6.2.9 Geologie

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

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedanstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

- 7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich relativ zentral in Lindenberg i. Allgäu. Im Osten grenzt der Stadtpark mit öffentlichen Grünflächen und dem Bachbett des Moosbaches an. Im Südwesten schließt das Grundstück mit der Sedanstraße ab, nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst bestehen im Moment ein Wohngebäude und zwei davon separierte Garagen mit Gartengrundstück. Die Wiesenfläche des Grundstückes ist von einem älteren Baumbestand geprägt. An der westlichen Grundstücksgrenze gruppieren sich Spitzahörner, Linden und Buchen mit Stammdurchmessern von 40 bis 75 cm. Weiterhin befinden sich im Plangebiet mehrere Linden, eine Schwarzkiefer, zwei Lebensbäume, zwei Obstbäume, zwei Spitzahörner und zwei Fichten. Eine detaillierte Auflistung des Baumbestandes ist dem Baumgutachten (Peter Straubinger, Beuren, vom 10.02.2017) zu entnehmen.
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Infolge der innerörtlichen Lage des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop im näheren Umkreis.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im gesamten Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen anthropogen übergeprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung gibt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden im Bereich des Gartens vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. In dem bebauten (vollversiegelten) Bereich der bestehenden Bebauung (Wohngebäude und Garagen) können vom Boden keine der vorgenannten Funktionen mehr wahrgenommen werden.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im einbezogenen Bereich oder in unmittelbarer räumlicher Nähe. Über den Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit und wegen der topographischen Lage ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der überplante Bereich hat für das Lokalklima (bspw. Kaltluftproduktion der sehr kleinflächigen Wiesenfläche oder Frischluftproduktion der wenigen Gehölze) keine besondere Funktion.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zusammenhängenden Bebauung Lindenberg i. Allgäu. Es handelt sich um einen Bereich ohne besondere Erholungseignung. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist der überplante Bereich von keiner Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Wegeflächen gehen einige im Plangebiet bestehende Bäume verloren (vgl. Freiflächenplan, Hr. Rauschmayr, Architekturbüro Wagus, 21.02.2017). Eine Nutzung von Fledermäusen in dem abzureisenden Gebäude wurde nachgewiesen (vg. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 19.02.2017). Entsprechende Ersatzmaßnahmen sind festgesetzt. Für die Rodung der Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- & Ersatzmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es sind keine Biotop oder Schutzgebiete von der Planung betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung zusätzlich 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 u.U. es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche, im Hinblick auf die Vornutzung des Plangebietes und in Verbindung mit den grünordnerischen Maßnahmen sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können auf Grund der innerörtlichen Lage und wegen der sich in die Umgebungsbebauung einfügenden Gestaltung des Neubaus.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Um den Bestand der naturschutzfachlich hochwertigen Gehölze zu sichern, wird ein wesentlicher Teil der Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.3.3 Zur Erhaltung und Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten werden für die zu rodenden Gehölze Ersatzpflanzungen festgesetzt. Dadurch wird zusätzlich eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Die Höhe und Kubatur des Gebäudes wird so festgesetzt, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden können.
- 7.2.3.9 Als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Gebäudebestand sind auf der Ost-, West-, oder Südseite des Neubaus vier Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Überbrückung der Abriss- und Bauphasen sind für die gebäudebewohnenden Fledermäuse im verbleibenden Baumbestand umgehend sechs Fledermauskästen anzubringen (z.B. Fa. Strobel drei Flachkästen Nr. 122 und drei Rundkästen Nr. 110).

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu Dachformen, Materialien und Farben. Für Dachneigungen und Dachaufbauten gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Pultdach und das Flachdach. Diese richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 8.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung verkürzt. Für das Plangebiet betragen die Tiefen der Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens jedoch 3,00 m. Dies sichert ein flächensparendes Bauen in diesem innenstadtnahen Bereich des Stadtteils Lindenberg i. Allgäu. Zudem erhöht sich die städtebauliche Nutzbarkeit des bereits eingeschränkten Flächenzuschnitts durch das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Im Sinne der Innenentwicklung erscheint dies städtebaulich angemessen. Die abstandsrechtlichen Grundsätze Belichtung, Belüftung und Brandschutz der Nachbargebäude sind ausreichend gewahrt.
- 8.2.1.2 Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen (Brandschutz, Belichtung, Belüftung) nicht beeinträchtigt. Sie ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere im Norden (angrenzende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 83/23 und 280/26) rückt die geplante Bebauung näher an den Bestand heran. Hier stellt sich die Frage, ob dem Brandschutz, der ausreichenden Belichtung und Belüftung genüge getan ist. Der Brandschutz wird durch eine entsprechende, den geltenden Normen entsprechende Bauausführung und eine ausreichende, vorschriftsmäßige Versorgung mit Löschwasser sichergestellt. Zur Belichtung wurde im Rahmen einer Schattenanalyse festgestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, wie z.B. eine wesentliche Verschattung der Bestandsgebäude eintritt. Der Belüftung ist ausreichend Rechnung getragen.

Somit ist sichergestellt, dass die bauordnungsrechtlichen Funktionen, die die Abstandsflächen sonst sicherstellen sollen, durch die Regelungen im Bebauungsplan erfüllt werden können.

- 8.2.1.3 Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Stadt Lindenberg i. Allgäu einen Ausgleich zwischen den Belangen des Vorhabenträgers und der Nachbarn dar. Einerseits wird die, von der Stadt gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,21 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: AV Rothach, Lindenberg i. Allgäu

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg

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

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

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg

- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH
- 9.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedanstraße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Planänderungen

- 9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 12.07.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.07.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.07.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 24.07.2017 enthalten):

- Aufnahme eines Teilstückes der "Sedanstraße" als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich
- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
- Ergänzung der "Lärmschutz-Festsetzung"
- Ergänzung der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.4 Planänderungen

- 9.2.4.1 Bei der Planänderung vom 11.09.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.09.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.09.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 25.09.2017 enthalten):

- Änderung und Ergänzungen bei der Art der baulichen Nutzung zu "Dienstleistung und Wohnen"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

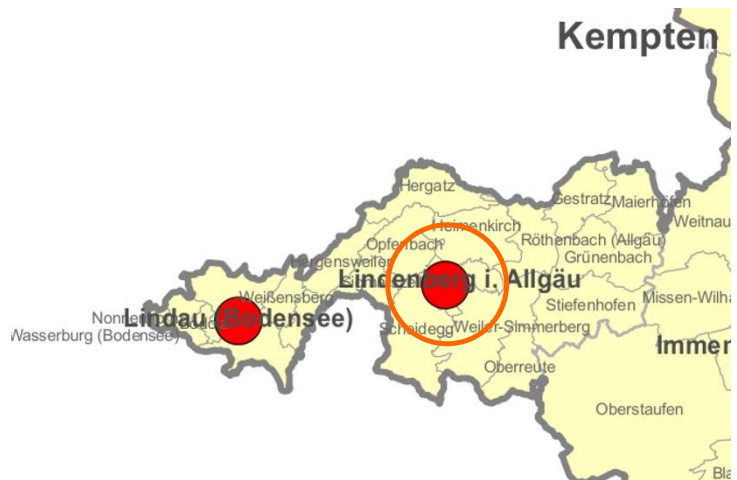
9.2.5 Planänderungen

9.2.5.1 Bei der Planänderung vom 20.10.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.10.2017 wie folgt Berücksichtigung.

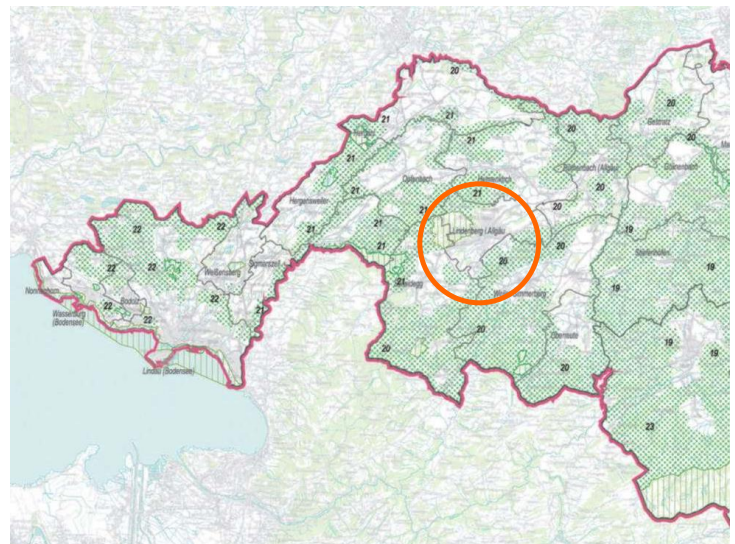
Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.10.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 23.10.2017 enthalten):

- Redaktionelle Konkretisierung und Ergänzung bei der Art der baulichen Nutzung
- Änderung des Hinweises zum Barrierefreien Bauen
- Redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft"; Landschaftliche Vorbehaltsgebiete; Planung liegt nicht im Vorbehaltsgebiet



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Bauflächen (M)



Blick von der gegenüber-
liegenden Straßenseite
auf das Plangebiet mit
bestehendem Gebäude



Blick auf die Staatsstraße
St 2383 ("Sedanstraße")



Blick auf ein bestehendes
Gebäude



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 20.03.2017. Der Beschluss wurde am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den 26.10.2017

.....
(E. Ballerstedt, 1. Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 (Billigungsbeschluss vom 24.04.2017; Entwurfsfassung vom 07.04.2017 (entsprechend der Niederschrift zur Stadtratssitzung vom 24.04.2017 war eine Aktualisierung (Ziff.6.2.4.5) nicht notwendig, daher wurde das Fassungsdatum beibehalten); Bekanntmachung am 05.05.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 11.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 25.09.2017; Bekanntmachung am 28.09.2017) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den 26.10.2017

.....
(E. Ballerstedt, 1. Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.12.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.05.2017 (Entwurfsfassung vom 07.04.2017 (entsprechend der Niederschrift zur Stadtratssitzung vom 24.04.2017 war eine Aktualisierung (Ziff.6.2.4.5) nicht notwendig, daher wurde das Fassungsdatum beibehalten); Billigungsbeschluss vom 24.04.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 11.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 25.09.2017; Anschreiben vom 29.09.2017) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den 26.10.2017

.....
(E. Ballerstedt, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 23.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 20.10.2017.

Lindenberg i. Allgäu, den 26.10.2017

.....
(E. Ballerstedt, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sedanstraße" in der Fassung vom 20.10.2017 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 23.10.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den 26.10.2017

.....
(E. Ballerstedt, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sedanstraße" 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, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.04.2017
Plan geändert am: 12.07.2017
Plan geändert am: 11.09.2017
Plan geändert am: 20.10.2017

Planer:

.....
(i.A. M. Sc. Felix Neubaur)

Büro Sieber, Lindau (B)

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