


Gemeinde Kißlegg

Bebauungsplan "Pfaffenweiler"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Pfaffenweiler"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Geltungsbereich Mitte	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Geltungsbereich Ost	6
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	9
5	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Geltungsbereich West	11
6	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung für den Geltungsbereich "West und Mitte"	13
7	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung für den Geltungsbereich "Ost"	17
8	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	21
9	Hinweise und Zeichenerklärung	23
10	Satzung	33
11	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
12	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
13	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	50
14	Begründung – Sonstiges	52
15	Begründung – Bilddokumentation	54
16	Verfahrensvermerke	55

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 2.1 Maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebenanlagen wird auf 3,00 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Mindestabstände zur Verkehrsfläche für Garagen und Carports** Auf den Grundstücken müssen Garagen und Carports einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt: Nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV)
- 2.3** 0 Es ist lediglich die **offene Bauweise** zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV)
- 2.4**  Es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV)
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung dürfen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante neu installiert werden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6

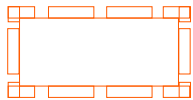


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** **Mitte** des Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler"

Die Inhalte der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg vom 16.01.2002 werden durch die Inhalte dieses Bebauungsplanes ersetzt.


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


2.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der rechtsverbindlichen "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler", die durch diesen Bebauungsplan "Pfaffenweiler" aufgehoben wird.

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

- 3.1 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt Z III.
Hinweis: Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)
- 3.2 GH m ü. NHN** Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 3.3 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.4 Maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebenanlagen wird auf 3,00 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.5**  Nur **Hausgruppen** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

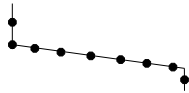
- 3.6 g **Geschlossene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO; Nr. 3.2. PlanZV; Planzeichnung)
- 3.7 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die geschlossene Bauweise wie folgt: die Gebäude werden auf jeweils einer Grundstücksseite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
- a₁ Die Gebäude müssen auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- a₂ Die Gebäude müssen auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; Planzeichnung)
- 3.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.9 **Mindestabstände zur Verkehrsfläche für Garagen und Carports**
Auf den Grundstücken müssen Garagen und Carports einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt: Nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV)
- 3.10 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Für die Außenbeleuchtung dürfen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante neu installiert werden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

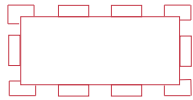
3.11



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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

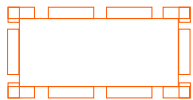
3.12



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches Ost** des Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler"

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

3.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der rechtsverbindlichen "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler", die durch diesen Bebauungsplan "Pfaffenweiler" aufgehoben wird.

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

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

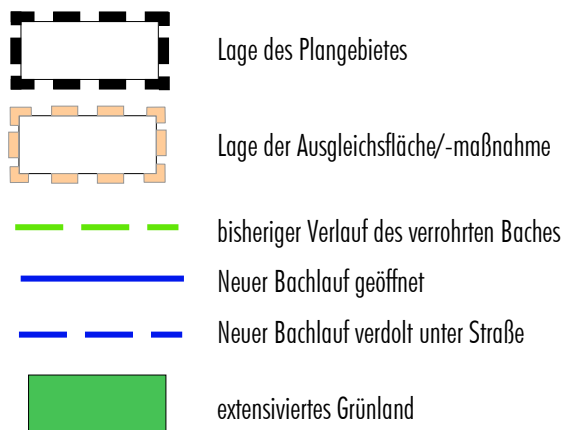
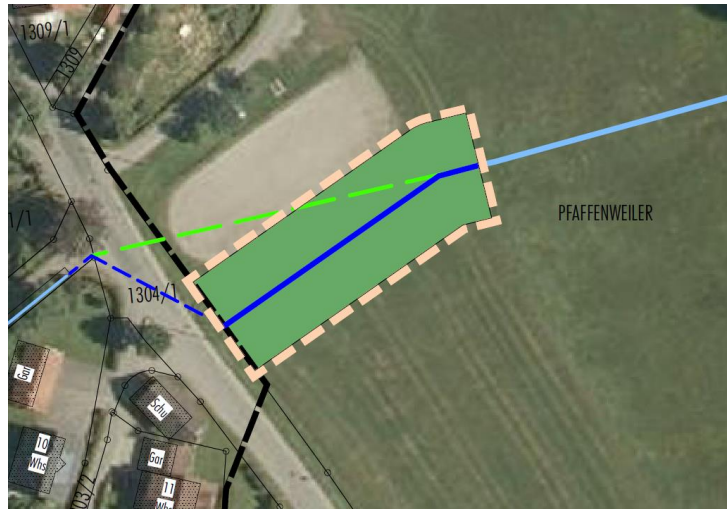
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1307 (Teilfläche) der Gemarkung Pfaffenweiler und damit direkt südöstlich des Plangebietes. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe Planzeichnung und nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.



Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese bzw. artenreichen Nasswiese (vor allem in den östlichen und den zum künftigen Bachlauf nahen Bereichen) durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel innerhalb des Gewässerrandstreifens ist unzulässig
- Herstellung eines offenen Bachlaufs des Schlingseegrabens; die Verrohrung unter der Straße wird verlegt; südlich des bisherigen Verlaufs wird ein neues Bachbett geschaffen, in das der Gewässerlauf verlegt wird; Anschluss an bereits geöffneten Bachlauf östlich der Ausgleichsfläche

- 5.1 **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 II.
Hinweis: Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV)
- 5.2 **Maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebenanlagen wird auf 3,00 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 5.3  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.4 **Mindestabstände zur Verkehrsfläche für Garagen und Carports** Auf den Grundstücken müssen Garagen und Carports einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt: Nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV)
- 5.5 0 Es ist lediglich die **offene Bauweise** zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV)
- 5.6  Es sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV)

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

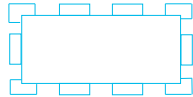
Für die Außenbeleuchtung dürfen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante neu installiert werden, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.8

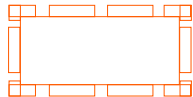


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches West** des Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler"

Die Inhalte der der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg vom 16.01.2002 werden durch die Inhalte dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

5.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der rechtsverbindlichen "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler", die durch diesen Bebauungsplan "Pfaffenweiler" aufgehoben wird.

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

6

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung für den Geltungsbereich "West und Mitte"

6.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "West und Mitte" der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler".

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

6.2 Dachform Satteldach

Als Dachform ist lediglich das Satteldach unter Einhaltung folgender Maßgaben zulässig: 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 ist. Von der gewählten Dachform müssen mindestens 90% der Grundfläche des Hauptgebäudes überdeckt sein (aus der senkrechten Projektion gemessen).

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen; diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO;)

6.3 Dachneigung für Hauptgebäude

Die Dachneigung darf $20 - 38^\circ$ betragen. Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 6.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 6.5 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
 - Alle Gaupen eines zusammenhängenden Gebäudes sind mit einheitlicher Dachform auszuführen
 - Alle Gaupen einer gemeinsam in Erscheinung tretenden Dachfläche müssen sich in Höhe und Dachneigung untereinander angleichen.
 - 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)
 - Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Hausgruppen muss der Mindestabstand von 1,25 m auch zur Kommunwand eingehalten werden
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Einhausung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 6.6 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 0,45 m.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 6.7 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
Bei Dächern von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobiierte Dachpfannen) zulässig.
Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
Alle Dachflächen eines Hauptgebäudes sind mit einheitlichem Material auszuführen. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.
Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 6.8 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Alle Dachflächen eines Hauptgebäudes sind mit einheitlicher Farbe auszuführen. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

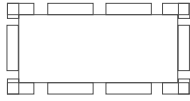
6.9 Fassadengestaltung

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Alle Fassaden eines Hauptgebäudes sind mit einheitlicher Farbe auszuführen. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe), diese dürfen mit einem anderen Fassadenmaterial kombiniert werden, solange dieses andere Material die o.g. Vorschriften zur Farbgebung einhält. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches "Ost"** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pfaffenweiler" der Gemeinde Kiblegg.

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

7.2 SD/FD

Dachformen für Hauptgebäude, die zulässige Dachform wird durch Einschrieb festgelegt. Es bedeuten:

- **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;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Die vorgeschriebene Dachform muss die Grundfläche des Hauptgebäudes, die im Bereich der jeweiligen Vorschrift liegt, vollständig bedecken.

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist lediglich dort zulässig, wo auch das Flachdach zulässig ist.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen; diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO;)

- 7.3 Dachneigung für Hauptgebäude** Die Dachneigung darf 20 – 38° betragen. Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.5 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
 - Alle Gaupen eines zusammenhängenden Gebäudes sind mit einheitlicher Dachform auszuführen
 - Alle Gaupen einer gemeinsam in Erscheinung tretenden Dachfläche müssen sich in Höhe und Dachneigung untereinander angleichen.
 - 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)
 - Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Hausgruppen muss der Mindestabstand von 1,25 m auch zur Kommunwand eingehalten werden
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Einhausung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 7.6 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 0,45 m. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.7 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
- Bei Dächern von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.
- Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
- Alle Dachflächen eines Hauptgebäudes sind mit einheitlichem Material auszuführen. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.
- Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 7.8 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Alle Dachflächen eines Hauptgebäudes sind mit einheitlicher Farbe auszuführen. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.9 Fassadengestaltung

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80% enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Alle Fassaden eines Hauptgebäudes sind mit einheitlicher Farbe auszuführen. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe), diese dürfen mit einem anderen Fassadenmaterial kombiniert werden, solange dieses andere Material die o.g. Vorschriften zur Farbgebung einhält. Als Gebäude im Sinne der örtlichen Bauvorschriften gelten zusammenhängende Hauptbaukörper, die gemeinsam in Erscheinung treten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8

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

8.1

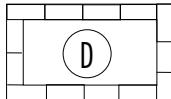


Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

(Zu den sonstigen Anlagen zählen z.B. auch baugenehmigungsfreie Vorhaben wie Mauern, feste Zäune, Verkehrsflächen/Wegebefestigungen aller Art, z.B. durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen, Parkplätze o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen, Niederschlagsretention-/oder Sickermulden, usw.)

(vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

8.2

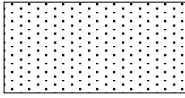
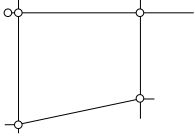

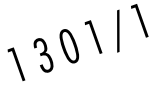


Archäologische Prüffall-Fläche "Mittelalterliche Siedlung Pfaffenweiler", ADAB-Id. 107333579; in diesem Areal können sich archäologische Befunde und Funde zur Geschichte des früh- und hochmittelalterlichen Dorfes Pfaffenweiler erhalten haben, die gem. § 2 DSchG BW Kulturdenkmale sind und deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG BW unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG BW grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche tiefgreifenden Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis

zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(§ 2, 6 und 8 DSchG BW)

- 9.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 9.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 9.3  Zum Zeitpunkt der Planaufstellung soeben **abgerissenes Gebäude**, deren Lage und Größe für die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes relevant ist.
(siehe Planzeichnung)
- 9.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 9.5 **Sichtflächen**
Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke sind an Einmündungen nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.
- 9.6 **Begrünung privater Grundstücke**
Gem. §9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a

NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

9.7 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).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

9.8 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 wird auch für geneigte Dächer empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

9.9 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. Ebenfalls können Zisternen zum Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück genutzt werden, um das Regenwasser gedrosselt abzuleiten.

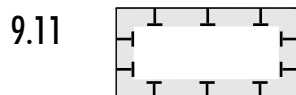
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

9.10 Artenschutz

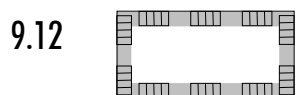
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

Im Falle von Einzelvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zudem ggf. Detailuntersuchungen zu möglicherweise betroffenen Artengruppen durchzuführen.

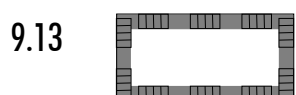
Grundsätzlich wird empfohlen, bei Baumaßnahmen an Gebäuden sowie dem Neubau von Gebäuden im Einzelfall über die Notwendigkeit der Anbringung von Fledermaus- und Vogelquartieren zu entscheiden.



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; geplante Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)




Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG "Zeller See" (Nr. 4.239), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope "Zeller See" (Nr. 1-8225-436-0482) und "Bahnböschung N Schlingsee" (Nr. 1-

822-436-1432), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

9.14  Verlauf des "Schlingseegrabens"; gestrichelt bei verrohrten Abschnitten (siehe Planzeichnung);

9.15 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

9.16 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, wird empfohlen vorab in grundwassernahen Bereichen (Talaue, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen.

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, sollte geprüft werden, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

9.17 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Randlich können Niedermoorablagerungen auftreten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Niedermoorablagerungen ist

zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Kißlegg-Subformation ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.18 Bodenschutz

Bei Bodeneingriffen sind § 202 BauGB und § 1 und § 2 BBodSchG zu beachten.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Auf die "Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg – Bodenschutz", Stand April 2022 wird verwiesen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem

Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründun-
gungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim
Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und un-
verwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und
bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ur-
sprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen
verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entspre-
chend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.
Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen
Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen
Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs
ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Pla-
nung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträch-
tigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung)
zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der
Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat
mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs
vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren
oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung
als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass
Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen
werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstü-
cke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen ver-
zichtet werden und notwendige Zufahrten und Stellplätze möglichst
wasserdurchlässig durchgeführt werden. Zur Vermeidung einer Ver-
unreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B.
Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbei-
ten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die
nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Ver-
wendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ver-
zichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen
Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder ent-
sprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist auf eine Mindestmächtigkeit aus kulturfähigem Ober- und Unterboden zu achten. Bei Bäumen sollte diese mindestens 2,00 m und bei Sträuchern mindestens 0,80 m betragen.

Sollten innerhalb des Geltungsbereiches größere Bauvorhaben anstehen, so muss auf Baugenehmigungsebene geprüft werden, ob die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes oder zur Bestellung einer Bodenkundlichen Baubegleitung ausgelöst wird.

9.19 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Kißlegg ausdrücklich empfohlen.

9.20 Umsetzung von Photovoltaikanlagen

Ab 01.05.2022 sind gemäß der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau Wohngebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren. Ab 01.01.2023 wird diese Pflicht auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.

9.21 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

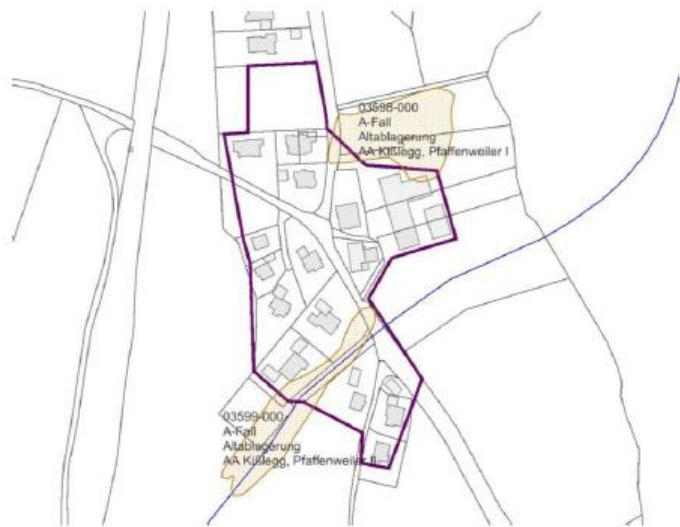
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Die Feuerwehr Kißlegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu

Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, müssen im Bereich des Bebauungsplanes Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, über einen zweiten baulichen Rettungsweg verfügen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

9.22 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden zwei Auffüllungen unbekannter Herkunft und Mächtigkeit. Es besteht an diesen Stellen ein Risiko, dass Schadstoffverunreinigungen im Boden enthalten sind. Den Bauherren wird daher empfohlen vor Baubeginn eigene Erhebungen durchzuführen.



9.23 Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderli-

chenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

9.24 Höhengsystem

Die Höhen ü. NHN sind als Höhen über Normalhöhennull festgesetzt.

9.25 Ergänzende Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)).

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen die Unterschosse von Gebäuden wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und vor Baubeginn eigene Erhebungen zur Ermittlung der Bebaubarkeit der Flächen durchzuführen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 10 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), 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), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der 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), sowie der 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) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiblegg den Bebauungsplan "Pfaffenweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" in öffentlicher Sitzung am 11.01.2023 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" Gemeinde Kiblegg (Planfassung vom 16.01.2002) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beziehen, werden für ihren jeweils gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 28.11.2022.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Pfaffenweiler" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Pfaffenweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.11.2022.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 28.11.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachformen,
- Dachneigungen für Hauptgebäude,
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
- Gemeinsame Vorschriften für Dachaufbauten,
- Dachaufbauten,
- Mindestdachüberstand,
- Materialien für die Dachdeckung,
- Farben,
- Fassadengestaltung oder

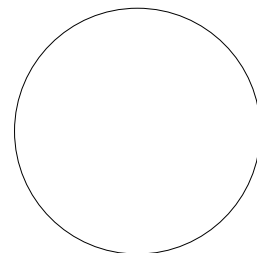
in den beiden Geltungsbereichen der örtlichen Bauvorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Pfaffenweiler" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den 12.01.2023

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

11.1 Allgemeine Angaben

11.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

11.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich erstreckt sich über den Ortsteil "Pfaffenweiler", südwestlich des Kißlegger Hauptortes und südwestlich des Zeller Sees.

11.1.1.2 Der Geltungsbereich verläuft über diejenigen Flächen, welche einen räumlichen Zusammenhang bilden und für das Gesamtkonzept erforderlich sind. Aus diesem Grund sind zum Teil Freiflächen einbezogen. Durch die Miteinbeziehung des Übergangs vom Ortsteil Pfaffenweiler zur Siedlung "St. Anna" wird vermieden, dass diese Bereiche u.U. im Rahmen des § 34 BauGB ("Innenbereich") eine städtebauliche Fehlentwicklung erfahren. Im südlichen und westlichen Bereich der Planung entspricht der Geltungsbereich dieser Planung dem Geltungsbereich der rechtsverbindlichen "Klarstellung- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler", die mit dem vorliegenden Plan aufgehoben wird.

11.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1301, 1301/1, 1302/2 (Teilfläche), 1302/13, 1302/14, 1302/15, 1302/16, 1302/17, 1302/18, 1303 (Teilfläche), 1303/1, 1303/2 (Teilfläche), 1303/3, 1303/4, 1304/1 (Teilfläche), 1306/4 (Teilfläche), 1306/5, 1306/6, 1306/7, 1306/8, 1306/9, 1306/10 (Teilfläche), 1307/1 (Teilfläche), 1307/2 (Teilfläche), 1307/3 (Teilfläche), 1307/4 (Teilfläche), 1309, 1309/1, 1313/4 und 1405

11.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

11.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

11.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

11.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die bestehenden Gebäude des Ortsteiles Pfaffenweiler. Er ist geprägt durch die lockere, dörflich anmutende Einzelhausbebauung. Diese wird ergänzt durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, wodurch sich das Erscheinungsbild eines typischen Allgäuer Dorfes ergibt. In Verbindung mit der Lage direkt am Zeller See und den direkten Blickbeziehungen zum Alten Schloss Kißlegg hat der Weiler für Kißlegg eine hohe Bedeutung für die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Innerhalb des Ortes hat die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits teilweise abgerissene Hofstelle "Pfaffenweiler 4" mit seinem ca. 50 m langen Hauptgebäude durch seine Größe und seine Lage direkt am See besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

11.2.1.3 Der Ortsteil Pfaffenweiler ist vom Kißlegger Hauptort aus gut einsehbar, von Pfaffenweiler aus wiederum ist die Ansicht auf Kißlegg vom Alten Schloß und der Kirche "St. Gallus und Ulrich" geprägt.

11.2.1.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Am östlichen Ortsrand fällt das Gelände auf einer Strecke von ca. 20 m um eine Höhe von ca. 4 m ab.

11.2.2 Erfordernis der Planung

11.2.2.1 Die bestehende Klarstellungssatzung aus dem Jahr 2002 hat lediglich deklaratorischen Charakter, d.h. sie gibt die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im Jahr 2002 nach Ansicht der Gemeinde wieder. Die genaue Festlegung von Innen- und Außenbereich muss im Einzelfall durch die Baurechtsbehörde vorgenommen werden. Aus heutiger Sicht ist die ca. 20 Jahre alte Abgrenzung überholt.

11.2.2.2 Die rechtsverbindliche "Klarstellungs und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 beinhaltet Festsetzungen für die Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise, allerdings keine gestalterischen Vorgaben. Der gesamte Weiler ist als im Zusammenhang bebauter Innenbereich einzustufen, indem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die Gemeinde hat mit dem bestehenden Baurecht nicht die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten für den Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes.

11.2.2.3 Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes "Pfaffenweiler 4" könnte sich der Charakter des Ortsteiles verändern. Hier gilt es, die schützenswerten Eigenschaften des Ortsteiles zu erhalten.

11.2.2.4 Durch die Aufhebung der überholten Satzung wird das Baurecht klarer und eindeutiger. Die entstehenden Vorgaben sind für Außenstehende und Bewohner des Weilers klarer und verständlicher als die bisherige Situation.

11.2.2.5 Durch die Entwicklung der letzten Jahre sind mehrere Bereiche entstanden, in denen sich das Baurecht nach § 34 BauGB richtet ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil"). Dies betrifft zum Beispiel den Abschnitt zwischen der Siedlung "Sankt Anna" und Pfaffenweiler (Flst.-Nr. 1306/4) oder den Bereich der westlichen Ortseinfahrt (Flst.-Nr. 1302/17). Der Gemeinde ist daran gelegen, den potentiellen Bauherren einen nachvollziehbaren Katalog an Vorgaben an die Hand geben zu können, die bestimmter sind als die Vorgaben des § 34 BauGB.

11.2.2.6 Der Gemeinde liegt die Planung mehrerer Bauherren für eine Neuerrichtung des Gebäudes "Pfaffenweiler 4" vor. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Hofes ist der Gemeinde wichtig, dass sich eine Nachnutzung in Gestalt und Detail wieder in den Ortsteil einfügt. Aus diesem Grund wurde das Gebiet des Weilers überprüft.

11.2.2.7 Die Gemeinde möchte daher für alle Bereiche, in denen aus Sicht der Gemeinde Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB besteht, ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung festsetzen sowie Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden (Örtliche Bauvorschriften) erlassen.

11.2.2.8 Die Festsetzungen und Vorschriften dienen dem Erhalt und der maßvollen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes an einer für Kißlegg zentralen Stelle. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist es nicht möglich, diese Vorstellung der Gemeinde zu sichern.

11.2.2.9 Der Gemeinde erwächst daher das Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen.

11.2.3 Übergeordnete Planungen

11.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

11.2.3.2 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teils als "Wohnbaufläche (W)", "gemischte Bauflächen (M)" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung getroffen werden, wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB nicht verletzt.

11.2.3.3 Die Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Kißlegg (April 1995) werden durch den Bebauungsplan eingehalten.

11.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die archäologische Prüffallfläche "Mittelalterliche Siedlung Pfaffenweiler", ADAB-Id. 107333579 Arch. Die Prüffallfläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die gültigen Vorschriften wurde hingewiesen.

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

11.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

11.2.4.1 Im Rahmen einer schriftlichen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit hingewiesen, die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzuheben. Dies war zu diesem Zeitpunkt bereits geplant.

11.2.4.2 Bei einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage wurden diverse Anregungen hinsichtlich des Geltungsbereiches sowie einzelner Bauvorhaben geäußert.

11.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Eigenheiten des gewachsenen Ortsteiles Pfaffenweiler insbesondere seiner Gestaltung zu bewahren. Aufgrund seiner Lage direkt am Zeller See sowie seinen direkten Sichtbeziehungen zu den ortsgestalterisch und landschaftlich wertvollen Ansichten des Hauptortes Kißlegg kommt diesen Belangen im Geltungsbereich ein hohes Gewicht zu.

- 11.2.4.4 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren.
- 11.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" 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.
 - Es ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt. Der Bereich, der bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich neu versiegelt wird, liegt unter 20.000 m², da der Geltungsbereich bereits lediglich 23.330 m² aufweist.
 - 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.
- 11.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

11.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 11.2.5.1 Für den Bereich ist keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind daher diejenigen Vorhaben zulässig, welche sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der gewachsenen Struktur des Ortsteiles sind die Vorschriften des § 34 BauGB in dieser Hinsicht ausreichend, ein Erfordernis zur Regelung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich nicht.
- 11.2.5.2 Innerhalb des Plangebietes richten sich die Festsetzungen nach der Bedeutung des jeweiligen Bereiches für die Erlangung der städtebaulichen Ziele (siehe Planungserfordernis). Es ergeben sich drei Bereiche: Der Geltungsbereich Mitte mit dem Hauptteil von Pfaffenweiler, der Geltungsbereich Ost am Seeufer, der für die Ansicht vom Hauptort Kißlegg aus maßgeblich ist und der wiederum die beste Sicht auf den Hauptort Kißlegg bietet sowie der Geltungsbereich West mit der Ansicht von Westen über den Gesamtort Pfaffenweiler, den Zeller See und auf den Hauptort Kißlegg. Die Festsetzungen des jeweiligen Bereiches richten sich nach der Erforderlichkeit.
- 11.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf die jeweils zur Erhaltung der ortsgestalterischen Eigenheiten notwendigen Maße.

11.2.5.4 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Bezüglich des jeweiligen Höchstmaßes können im Geltungsbereich Ost drei Vollgeschosse zugelassen werden, da das hohe Bauernhofgebäude "Pfaffenweiler 4" bereits eine entsprechende Prägung vornahm, die jetzt noch nachwirkt. Als zusätzliche Regelung zur Steuerung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN erforderlich, um einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der möglichen Gebäudeprofile zu schaffen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. In und um den Geltungsbereich West sind im Bestand niedrigere Gebäude vorhanden, weshalb hier lediglich zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die damit erzielbaren Rauminhalte der Gebäude sind ausreichend. Nachbarschaftskonflikte durch zu große Gebäudehöhen werden dadurch vermieden. Im Geltungsbereich Mitte ist keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, die zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich damit nach § 34 BauGB.

11.2.5.5 Innerhalb des Geltungsbereiches Mitte sind keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Festsetzung von Baugrenzen ist in diesem Bereich nicht erforderlich, da die Regelungen von § 34 BauGB ausreichend sind, um Fehlentwicklungen auszuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereich Ost hingegen ist die überbaubare Grundstücksfläche entscheidend für die Gestaltung des Ortsrandes an diesem gut einsehbaren Landschaftselement. Über die gesamte Zeit des Bestehens des Gebäudes "Pfaffenweiler 4" wurde der Ortsrand durch einen landwirtschaftstypischen Eindachhof geprägt. Aus diesem war die landwirtschaftliche Prägung der Region gut ablesbar. Das Gebäude stand so auch in einem spannungsvollen Verhältnis zum restlichen Ortsteil und den sich westlich anschließenden Freiflächen des Zeller Sees. Eine freiere Platzierung der Hauptgebäude über das Grundstück hinweg würde den Charakter des Ortsrandes grundlegend verändern. Insbesondere soll der Abstand zum Zeller See gleichbleiben. Aus diesen Gründen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich Ost festgesetzt. Dabei wird den absehbaren Wünschen der Bauherren nach einer flexiblen Planung dadurch Rechnung getragen, dass das abfallende Gelände zur Belichtung eines hervortretenden Untergeschosses genutzt werden darf. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die konkrete Ausnutzung des Grundstückes, wobei die einheitliche Gestaltung des Ortsrandes im Sinne der Nachwirkung des Eindachhofes gewahrt bleibt.

Innerhalb des Geltungsbereiches West befinden sich unbebaute Freiflächen, auf denen nach Einschätzung der Gemeinde Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Zur Erreichung einer gebietsverträglichen neu hinzukommenden Bebauung wird auch in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche geregelt.

11.2.5.6 Die Bauweise ist innerhalb des Geltungsbereiches "West" und "Mitte" als offene Bauweise festgesetzt.

Im Geltungsbereich "Ost" soll die zusammenhängende Bebauung des bisherigen Eindachhofes in der zukünftigen Bebauung nachwirken. Das prägende Element ist hier die zusammenhängende Bauausführung von damaligen Wohn- und Stallbereich. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich "Ost" ein differenziertes Regelungskonzept aufgestellt, mit dem Ziel, auch in Zukunft einen zusammenhängenden Baukörper zu erhalten. Aus diesem Grund ist für das mittlere Grundstück die geschlossene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude auf diesem Grundstück muss ohne seitlichen Grenzabstand auf die nördliche und südliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Für das nördlich und südlich gelegene Grundstück ist die abweichende Bauweise als a_1 und a_2 festgesetzt. Das Gebäude auf dem nördlichen Grundstück muss auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Das Gebäude auf dem südlichen Grundstück muss auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Im Ergebnis soll ein zusammenhängender Baukörper entstehen, durch den der bisherige Eindachhof nachwirkt.

- 11.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12 und 14 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Anlagen getroffen.
- 11.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

11.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 11.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Seestraße" nach Norden und die "Sebastian-Kneipp-Straße" nach Süden ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 11.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Anschlüsse im Hauptort Kiblegg gegeben (Bushaltestellen, Bahnhof).
- 11.2.6.3 Aus Verkehrssicherheitsgründen wird bei Garagen und Carports ein Mindestabstand von 3 m zur Fahrbahn festgesetzt, damit der rückwärts ausfahrende Fahrzeuglenker eine ausreichende Sicht hat, bevor das Fahrzeug die Fahrbahn erreicht. Für nicht überdachte Stellplätze ist dies nicht erforderlich, da bei der Ausfahrt von diesen Stellplätzen bereits ausreichende Sicht besteht.
- 11.2.6.4 Die bestehenden Verkehrswege können als Fahrradwege und Fußwege genutzt werden.
- 11.2.6.5 Auf die erforderlichen Sichtflächen wurde hingewiesen.

11.2.7 Wasserwirtschaft

- 11.2.7.1 Die Gemeinde verfügt im Bereich der Planung über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 11.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 11.2.7.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsbebauung wird teilweise auf den privaten Grundstücken versickert und teilweise zurückgehalten und gedrosselt in den "Schlingseegraben" eingeleitet. Weitere Grundstücke sind an den gemeindlichen Regenwasserkanal im Bereich der Straße "Pfaffenweiler" angeschlossen, der weiter nördlich in einen Vorfluter einleitet, der in den Zeller See mündet.
- 11.2.7.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 11.2.7.5 Auf Grund der Art der vorkommenden Böden und der Gewässernähe kann vor allem im Bereich des östlichen Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserflurabstand Bauwerksrelevant ist. Den Bauherren wird daher dringend empfohlen vor Baubeginn eigene Erhebungen durchzuführen und die Gebäude mit auftriebssicheren und wasserdichten Untergeschossen auszuführen.

11.2.8 Geologie

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

12.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**12.1.1 Umweltprüfung**

12.1.1.1 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 "Pfaffenweiler" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

12.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**12.2.1 Bestandsaufnahme**

12.2.1.1 Das Plangebiet umfasst den Weiler "Pfaffenweiler" und eine Baulücke zwischen dem Weiler und dem Ortsteil "Sankt Anna" der Gemeinde Kiblegg. Im Südosten grenzt ein Reitplatz an. Es grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen, Süden und Osten grenzt der Bereich an die freie Landschaft an, die als Grünland genutzt wird. Östlich des Plangebietes liegt der "Zeller See". Durch den Geltungsbereich verlaufen die Straßen "Pfaffenweiler" und "Seestraße". Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, Wohnhäuser und Gärten.

12.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser und Gartenflächen, in denen vereinzelt Gehölze vorkommen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Grünflächen nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm sind (schnittverträgliche Arten). Im Nordosten des Plangebietes befinden sich mehrere feldgehölzartige Bäume und Sträucher, die zur Eingrünung der Güllegrube gepflanzt wurden.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Dezember 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 14.02.2022). Dabei wurde an mehreren Bestandsgebäuden Lebensstättenpotenzial für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel festgestellt. Auch im Bereich der Gehölze wurde teilweise Brutplatz- oder Quartierseignung für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten festgestellt. Die Gehölze selbst stellen für Vogelarten, wie zum Beispiel den Feldsperling, ein potenzielles Bruthabitat dar. Am durch das Plangebiet verlaufenden Gewässer konnte keine Habitatqualität für geschützte Arten festgestellt werden.

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds feuchter Standorte; der östlich liegende "Zeller See" stellt jedoch eine Kernfläche des Biotopverbundes dar.

Von dort führen Suchräume südlich des Plangebietes zum Schlingsee. Da der Schlingseegraben überwiegend verrohrt unterirdisch verläuft, stellt er keine faktische Verbundsachse durch das Plangebiet dar. Die westlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie stellt für die meisten flugunfähigen Tiere eine Barriere dar, so dass auch nicht von einer Wanderroute durch das Plangebiet nach Westen ausgegangen werden kann.

- 12.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311) liegt etwa 500 m westlich des Geltungsbereiches. Das gem. § 23 geschützte Naturschutzgebiet "Zeller See" liegt etwa 10 m östlich des Plangebietes. Das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Zeller See" (Nr. 1-8225-436-0482) liegt etwa 30 m östlich des Plangebietes. Westlich des Plangebietes liegen zudem die Biotop "Bahnböschung N Schlingsee" (Nr. 1-8225-436-1432) und "Röhrichte N Schlingsee" (Nr. 1-8225-436-1453) in rund 70 m Entfernung. Die Biotop sind äußerst nährstoff- und schadstoffsensibel. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe. Nordöstlich des Plangebietes, um die bestehende Güllegrube des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, befindet sich ein nach § 32 NatSchG BW geschütztes, jedoch noch nicht in der Biotopkartierung erfasstes Feldgehölz.
- 12.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Kißlegg-Subformation (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne (qILKe) und dem anschließenden Eiszerfall, z. T. als Kamesterrassen und Oser ausgebildet). Aus den glazigenen Ablagerungen der Würmeiszeit haben sich im westlichen Plangebiet Podsolige Parabraunerden-Braunerden aus kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten und im östlichen Plangebiet Braunerden-Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit gebildet. Da das Plangebiet überwiegend bebaut und anthropogen überprägt ist, ist davon auszugehen, dass von dem ursprünglichen Bodenprofil nahezu nichts mehr festgestellt werden kann, da auch die Gartenflächen der Häuser im Zuge der Baumaßnahmen befahren und als Lagerflächen genutzt wurden. Die Baulücke im Norden wird derzeit noch als landwirtschaftliches Grünland genutzt; die Parzelle ist mit 0,29 ha jedoch relativ klein. Die Böden dort sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (möglicherweise ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.
- 12.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das Plangebiet verläuft ein offener Abschnitt des "Schlingseegrabens". Das Gewässer ist stark verbaut und begradigt. Östlich des Plangebietes befindet sich der "Zeller See". Hochwasserereignisse der Gewässer, die auf das Plangebiet wirken, sind nicht bekannt. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser versickert

auf den Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert. Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist aufgrund der bestehenden Bebauung eingeschränkt.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann oberflächennah anstehendes Grundwasser vor allem im östlichen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

12.2.1.6 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 einen Weiler. Die kleinflächigen Grünflächen können nicht mehr in erheblichem Maße zur Kaltluftbildung beitragen. Im Bereich der Bestandsbebauung und versiegelten Flächen kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung, die jedoch aufgrund der Lage im ländlichen Raum keine über das Plangebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen erwirkt. Die bestehenden Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die nördlich liegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

12.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum voralpinen Hügel- und Moorland und liegt im Bereich des "Westallgäuer Hügellandes", das sich durch große Grünlandflächen, Seen und Moore in der glazial überprägten Landschaft auszeichnet. Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der überwiegenden Bebauung und Überprägung keine landschaftlich relevanten Strukturen mehr vorhanden. Lediglich der Weiler selbst hat aufgrund der isolierten Lage eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild. Im nordöstlichen und südwestlichen Plangebiet befinden sich Gehölzstrukturen, die zu einer Eingrünung und Einbindung des Weilers in die Landschaft beitragen. Das äußere Plangebiet ist aus Richtung der freien Landschaft gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Die durch das Plangebiet führenden Straße sind Teil des ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes Kibleggs, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt.

12.2.2 Auswirkungen der Planung

12.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind weiterhin die Errichtung von Baukörpern und Verkehrsflächen und damit einhergehend eine Versiegelung der Grünflächen möglich. Im Falle von Maßnahmen zur Nachverdichtung oder Neubauten im Bereich von Baulücken geht der Lebensraum der dort im Bereich des Grünlandes und der Gärten vorkommenden

Tiere und Pflanzen verloren. Im Zuge von Baumaßnahmen können einzelne Gehölze möglicherweise nicht erhalten werden. Bei Abrissarbeiten an älteren Gebäuden können die Nist- und Quartiermöglichkeiten entfallen. In Folge der Bebauung der Baulücke im nördlichen Geltungsbereich kann diese nicht mehr als Wanderkorridor für flugunfähige Tiere genutzt werden. Der Bereich ist jedoch zu kleinflächig, zu strukturarm und zudem durch die bestehenden Beeinträchtigungen (Bahnlinie, Lärmschutzwand, Beleuchtung etc.) nicht geeignet, um eine bedeutende Rolle, insbesondere für artenschutzrechtlich relevante Arten zu spielen. Da es sich im Bestand insgesamt um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt und die Bebauung der Grundstücke bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes möglich war, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 12.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Grundsätzlich gilt gem. § 30 BNatSchG, dass alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, verboten sind. Mit der Aufstellung des sogenannten einfachen Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" nach § 30 Abs. 3 wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Das bedeutet, dass ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zulässig ist, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Anforderungen der insoweit im Übrigen geltenden § 34 BauGB oder § 35 BauGB einschließlich der jeweils notwendigen gesicherten Erschließung erfüllt sind. Auf die angrenzenden Biotop und das Naturschutzgebiet wirken bereits nennenswerte Beeinträchtigungen (Bestandsbebauung, Beleuchtung, Verkehrswege, Bahnlinie, etc.). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Um die Auswirkungen auf die geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft zu reduzieren, wurde die ausschließliche Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung und die Nutzung nur gering Licht reflektierender Photovoltaikanlagen festgesetzt. Durch die geringfügige Nachverdichtung (Wohngebäude) ist keine Zunahme an Schadstoffemissionen (v. a. Stickoxide) zu erwarten, die über den Bestand hinaus zu einer Beeinträchtigung der nährstoff- und schadstoffsensiblen Biotop führen wird. Ggf. muss auf Baugenehmigungsebene im Einzelfall geprüft werden, ob Maßnahmen zur Reduktion relevanter Nähr- und Schadstoffe getroffen werden müssen. Gleiches gilt für möglicherweise erforderliche Sicherungsvorkehrungen vor z. B. Löschwassereinträge.
- 12.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung weiterhin 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 Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind lediglich auf einer geringen Fläche betroffen, die aufgrund der Nähe zu beste-

hender Wohnbebauung bereits jetzt nur eingeschränkt bewirtschaftbar ist. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Dorfgebiet mit großen Grünflächen handelt.

- 12.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit einer weiteren Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss entsprechend der gesetzlichen Regelungen schadlos abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

- 12.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch eine Rodung von bestehenden Gehölzen entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 12.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den Zusammenschluss des Weilers Pfaffenweiler und des Ortsteiles "Sankt Anna" wird das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigt. Da keine Erweiterung des Ortsrandes in Richtung der freien Landschaft durch die Planung ermöglicht wird, der Bereich überwiegend bereits bebaut ist und das Landschaftsbild durch die westlich verlaufende Bahnlinie und die begleitenden Lärmschutzwände bereits beeinträchtigt ist, kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die für die Erholung relevanten Strukturen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

12.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

- 12.2.3.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.

12.2.3.3 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule 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.

12.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung

12.2.4.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Pfaffenweiler" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist hierfür somit nicht erforderlich. Durch die Aufhebung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" entsteht ebenfalls kein Ausgleichsbedarf.

Jedoch kann der in dieser Satzung festgesetzte Ausgleich nicht mehr umgesetzt werden, da die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Daher wird dem Bebauungsplan eine andere Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, um den weiter bestehenden Ausgleichsbedarf der durch die "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" ermöglichte Bebauung zu ersetzen.

12.2.4.2 Da die Ausgleichsmaßnahme in der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" vor der Einführung des Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft festgelegt und daher nur verbal ermittelt wurde, ist keine flächengenaue Abgrenzung möglich. Gemäß der Satzung sollte der südliche Ortsrand als Ausgleichsmaßnahme eingegrünt werden. Die Länge des südlichen Ortsrandes des Satzungsgeltungsbereiches wird auf rund 150 m geschätzt. Eine durchschnittliche Ortsrandeingrünung ist etwa 5 m breit. Daraus ergibt sich eine Fläche von etwa 750 m². Da die Flächen mittlerweile anders genutzt werden, wird die Wertigkeit der Flächen zum Zeitpunkt der Aufstellung der "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" anhand der vorliegenden Informationen abgeschätzt:

Zustand vor Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme	Festgesetzte Maßnahme	Ermittelter Wert der Ausgleichsmaßnahme in Ökopunkten
Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung wurde der südliche Ortsrand als Grünland genutzt. Es handelte sich um eine mäßig intensiv genutzte Fettwiese. Bewertung: 13 Ökopunkte	Zur Eingrünung des Ortsrandes sollten Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Eine geeignete Maßnahme wäre die Pflanzung einer Feldhecke mittlerer Standorte gewesen. Diese hätte sich seit etwa 20 Jahren entwickeln können. Bewertung: 20 Ökopunkte	Der Wert der Ausgleichsfläche zum jetzigen Zeitpunkt, wäre sie nach Inkrafttreten der Satzung umgesetzt worden, wird für die Fläche von 750 m ² anhand der Wertdifferenz von 7 Punkten, die durch die Umsetzung der Maßnahme entstanden wären, auf 5.250 Ökopunkte geschätzt. Da die Maßnahme jedoch nicht umgesetzt wurde, wird ein "time-lag", also im Prinzip eine negative Verzinsung für den fehlenden Wert für den Naturhaushalt hinzugerechnet.

Dieser "time-lag" wird auf 40% festgelegt (2% pro Jahr).

Wert: 7.350 Ökopunkte

Insgesamt müssen nach Berücksichtigung der Zeitverzögerung bis zur Umsetzung des Ausgleiches 7.350 Ökopunkte als Ersatz für die nicht mehr umsetzbare Ausgleichsmaßnahme durch Aufwertung einer anderen Ausgleichsfläche erbracht werden.

- 12.2.4.3 Als neue Ausgleichsmaßnahme sieht die Gemeinde die Öffnung eines verrohrten Abschnittes des Schlingseegrabens südöstlich des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 1307 vor. Die östliche Hälfte des Bachabschnittes auf dem Grundstück wurde bereits im Zuge eines anderen Maßnahmenpaketes geöffnet. Jetzt soll der westliche Abschnitt des Baches auf dem Grundstück geöffnet werden.

Da in dem Bereich, in dem der Bach derzeit verrohrt liegt, aufgrund der bestehenden Nutzung keine Öffnung des Baches möglich ist, soll der Verlauf des Baches nach Süden verlegt werden. Der Anschluss an den weiteren Bachverlauf erfolgt durch eine Rohrverlegung unter der bestehenden Straße (siehe Planzeichnung). Mit einem Abstand von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (als Gewässerrandstreifen im Außenbereich) soll der neue Bachabschnitt verlaufen. Der Bach soll mit natürlichen Böschungswinkeln angelegt werden, auf denen sich eine Hochstaudenflur entwickeln kann. Das Grünland innerhalb des Gewässerrandstreifens darf in Folge der Bachöffnung nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Verbot von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln), weshalb hier eine Erhöhung des Artenspektrums des Grünlandes erfolgt. Auf der Böschung des Baches wird sich eine feuchte Hochstaudenflur entwickeln. Durch die Bachöffnung erhöht sich der Bodenwassergehalt im angrenzenden Grünland, sodass hier eine Verschiebung des Artenspektrums zu nassetoleranten Pflanzen zu erwarten ist.

Bei der Bachöffnung handelt es sich um eine sehr kleinflächige Maßnahme mit hoher naturschutzfachlicher Aufwertung, weshalb hier bei der Bewertung ein monetärer Ansatz gewählt wird. Die Bachöffnung wird pro Meter voraussichtlich etwa 50 Euro kosten. Pro Euro Herstellungskosten können gemäß des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen 4 Ökopunkte berechnet werden.

Aufwertung monetärer Ansatz	Länge in m	Ökopunkte pro m	Bilanzwert
Bachöffnung Schlingseegraben	60	200	12.000
Kosten: 50 € pro Meter Fließlänge		(= 50*4)	
Summe Bestand	60		12.000

Die Aufwertung des angrenzenden Grünlandes wird über den Flächenansatz berechnet. Da eine flächengenaue Abgrenzung der Entwicklungsflächen nicht möglich ist, wird eine Gesamtbewertung der Fläche vorgenommen.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	1.060	8	8.480
	Summe Bestand	1.060		8.480
Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 33.20, 35.42	Fettwiese, teilweise mit Nasswiesenaspekten, Hochstauden entlang des Baches	1.060	14	14.840
	Summe Planung	1.060		14.840
	Summe Planung			14.840
	Summe Bestand			8.480
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)			+ 6.360

Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfes und der Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf alte Ausgleichsmaßnahme	- 7.350
Aufwertung Bachöffnung	+ 12.000
Aufwertung Grünlandextensivierung	+ 6.360
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 11.010

- 12.2.4.4 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 11.010 Ökopunkten. Diese stehen der Gemeinde für weitere Vorhaben zur Verfügung. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

13.1 Örtliche Bauvorschriften

13.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

13.1.1.1 Die Gemeinde Kiblegg schätzt die Schutzwürdigkeit des Orts- und Landschaftsbilds von Pfaffenweilers hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteils. Prägend für den Ort sind einerseits die Lage am Zeller See, der ehemalige Hof "Pfaffenweiler 4", aber auch der Übergang der Siedlung in die reich strukturierte Landschaft. Für die Gemeinde ist die konkrete Gestaltungsaufgabe von wesentlicher Bedeutung; das beabsichtigte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erfordert hohe gestalterischen Anforderungen.

13.1.1.2 Die Regelungsdichte wird an das jeweilige Erfordernis angepasst. So ist aufgrund der o.g. genannten Gegebenheiten im östlichen Bereich eine höhere Regelungsdichte vorhanden.

13.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

13.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich im Geltungsbereich "Mitte und West" auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da bauliche Veränderungen sich in den Bestand einfügen sollen, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung.

Im Geltungsbereich "Ost" ist zur Erlangung einer sinnvollen Grundstücksausnutzung zulässig, den Hauptbaukörper durch einen Ausbau des untenliegenden Geschosses zu ergänzen. Durch die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist geregelt, dass dieser Ausbau eine geringere Gebäudehöhe aufweisen muss, um die Erscheinung des Eindachhofes zu bewahren. Die Gemeinde möchte eine Nutzung des Daches des Ausbaus zulassen, weshalb in diesem Bereich eine Ausführung als Flachdach zulässig ist. Der Bereich des Satteldaches betrifft den westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche; der östliche Teil ist für das Flachdach vorgesehen. Die Bereiche sind durch die Nutzungskordel (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen) getrennt. Ein Satteldach ist im östlichen Bereich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der geringen Gebäudehöhe nicht möglich und daher auch nicht zulässig.

Für Garagen und Carports sind generell Sattel- und Flachdächer zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 13.1.2.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 13.1.2.3 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Verhältnissen dieser Bauteile zum Gesamt-Gebäudekörper.
- 13.1.2.4 Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.
- Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 13.1.2.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 13.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.
- 13.1.2.7 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

13.2 Sonstige Regelungen

13.2.1 Mindestabstand von Garagen

- 13.2.1.1 Die Festsetzung eines Mindestabstandes von Garagen zum Fahrbahnrand ist aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, damit der rückwärts ausfahrende Fahrzeuglenker eine ausreichende Sicht hat, bevor das Fahrzeug die Fahrbahn erreicht.

14.1 Umsetzung der Planung**14.1.1 Maßnahmen und Auswirkungen**

- 14.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.
- 14.1.1.2 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe des Plangebietes nicht erkennbar.

14.2 Erschließungsrelevante Daten**14.2.1 Kennwerte**

- 14.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,33 ha

14.2.2 Erschließung

- 14.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserleitung
- 14.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Frischwasserleitung
- 14.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 14.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW
- 14.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH

14.3 Zusätzliche Informationen**14.3.1 Planänderungen**

- 14.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung 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 Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.01.2023 enthalten):

- Ergänzung des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" in den Planteil
- Streichung zweier Bestimmungen bei den Festsetzungen zur Aufhebung der rechtsverbindlichen "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" in Bereichen, die außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegen
- Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Nordosten über das Zentrum von Kißlegg, im oberen Bildrand der Ortsteil Pfaffenweiler, damals noch mit dem charakteristischen Eindachhof



Blick von Süden auf die Bebauung am östlichen Ortsrand, rechts der Eindachhof, gut erkennbar die Höhenabwicklung



Blick von nördlich des Eindachhofes Richtung Nordosten über den Zeller See zum Hauptort Kißlegg, gut erkennbar die direkten Sichtbeziehungen zur Kirche und Altem Schloss (rechter Bildrand)



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2021. Der Beschluss wurde am 29.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

16.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 10.03.2022 bis 01.04.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.07.2022 bis 12.08.2022 (Billigungsbeschluss vom 11.05.2022; Entwurfsfassung vom 11.05.2022; Bekanntmachung am 29.06.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

16.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 07.03.2022 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 09.06.2022 (Entwurfsfassung vom 11.05.2022; Billigungsbeschluss vom 11.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.01.2023 über die Entwurfsfassung vom 28.11.2022.

Kißlegg, den 18.01.2023

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

16.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Pfaffenweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung jeweils in der Fassung vom 28.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.01.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den 18.01.2023

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

16.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Pfaffenweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Aufhebung der "Klarstellungs und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Pfaffenweiler" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den 08.02.2023

.....
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.05.2022

Plan geändert am: 28.11.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Martin Werner

Artenschutz

Gregor Wolf

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

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