

Entwurf

Gemeinde Kißlegg

Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 18.10.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	17
5	Satzung	26
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	38
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	44
9	Begründung – Sonstiges	46
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	49
11	Begründung – Bilddokumentation	50
12	Verfahrensvermerke	52

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.1 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.2 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- 1.3 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.4 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
– Stellplätze und
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 20 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.
Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst

gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

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

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

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

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

2.6 0

Offene Bauweise

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

2.7



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

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

2.8 E.../D... Wo

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

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

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

2.9



Baugrenze

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

2.10 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) müssen an der Zufahrtsseite einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände) ; die

Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück) nicht überschreiten;

- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

2.12



Verkehrsflächen

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

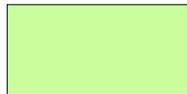
2.13



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

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

2.14



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone)

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

2.15



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

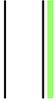
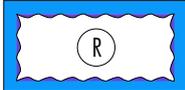
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



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

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

- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 **Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete (private Grundstücke)** Eine Zuleitung des auf den privaten Flächen anfallenden und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.). Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.20  **Retentionsbereich;** Retentionsmulde mit gedrosseltem Ablauf. Das Niederschlagswasser wird in die geplanten Retentionsmulde eingeleitet und anschließend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

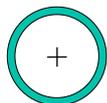
- 2.21  Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung und Regenwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Lichtschächte der Häuser und Gullys der Straßen müssen amphibien- und kleintiersicher mit Ausstiegshilfen gebaut werden.
Das Anlegen von Geröllflächen ist unzulässig.
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.23 **Bodenbeläge in den Baugebieten**
In den Baugebieten sind für
– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.24  **Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Kiblegg in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel).
Die Infrastrukturleitungen sind mit Stellplätzen, Carports und baulichen Nebenanlagen überbaubar. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden oder Garagen ist nicht zulässig.

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

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

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

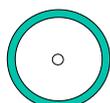
2.25



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27



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

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

2.28 **Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste für feuchte Standorte:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Silber-Pappel	Populus alba
Grau-Pappel	Populus x canescens
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Grün-Erle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum

Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Zimt-Rose	Rosa majalis
Schlucht-Weide	Salix appendiculata
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Schwarz-Weide	Salix x nigricans
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiß-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

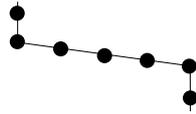
2.29 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



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

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

2.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Erweiterung Immenried-Ost" der Gemeinde Kißlegg

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

2.32



Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dadurch sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" der Gemeinde Kiblegg

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

3.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben: Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

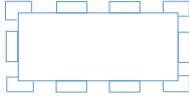
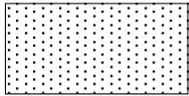
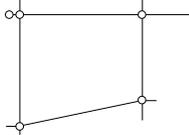
3.5

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel**
- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
-
- 3.7 Materialien**
- Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
-
- 3.8 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei.
- Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
- (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Immenried-Ost" der Gemeinde Kiblegg (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.6 3 1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Die Baugrundstücke sollten nicht mit Thuja oder Kirschlorbeere, bepflanzt werden.

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

Um dem Ziel der Biotopvernetzung mit dem bestehenden Grünstreifen im Außenbereich nachzukommen, sollte eine Fortführung der Heckenbepflanzung im Erweiterungsbereich im südlichen Bereich stattfinden.

4.9 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt ein Bestandsgebäude und damit auch potenzielle Quartiere für gebäudebrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Der Abbruch des Bestandsgebäudes muss außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Für den Wegfall potenzieller Niststätten des Hausrotschwanzes sind insgesamt drei künstliche Nisthilfen für Hausrotschwanz an Neubauten bzw. an Gebäuden im Umfeld zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Falls beim Abbruch wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutz-beauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

- Zur Vermeidung einer Tötung von Reptilien ist die frühzeitige Entfernung möglicher Verstecke im Umfeld der Scheune zu empfehlen. Vor allem größere Steine, lose Bretter und andere potenzielle Versteckmöglichkeiten am Boden sind während der Vegetationszeit, bereits vor Abriss des Schuppens zu entfernen, um so Tiere zur eigenständigen Abwanderung zu bewegen.
- Auf jedem Baugrundstück sollten mindestens zwei Nisthilfen für Insekten, Fledermäuse oder Vögel geschaffen werden

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 16.10.2018.

4.10 Biotopschutz

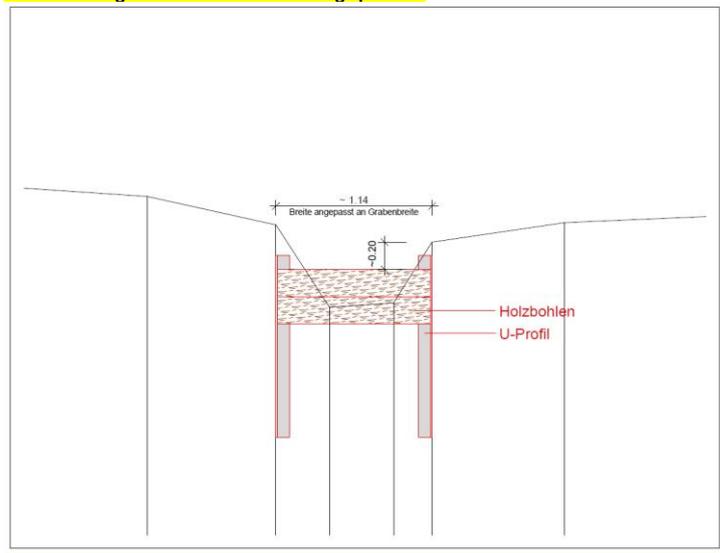
Zur Lebensraumverbesserung und um Beeinträchtigungen des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopes "Feuchtgebiet östlich Immenried" (Nr. 1-8125-436-1689) zu vermeiden und das dortige Vorkommen von Waldeidechsen und Niederwild zu sichern sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der südwestlichen Seite des südlich befindlichen Teilbiotopes ist eine Aufschichtung von Totholz in einer Höhe von 0,5 m - 0,8 m durchzuführen. Die Aufschichtungen müssen ca. 1,50 m breit, 3 m lang und in einem Abstand von 15 m hergestellt werden. Der Abstand zum Graben hat 1,50 m zu betragen.
- Westlich der nördlich gelegenen Teilfläche des Biotops verläuft ein eingetiefter Entwässerungsgraben, der tiefer als die Dränageleitungen verläuft. Zur Sicherung des Wasserhaushalts sind im Abstand von 10-15 m Sperrbauwerke/Staustufen aus Brettern einzubauen (z.B. als Stellfallen ausgebildet). Die Oberkante der Staustufen soll ca. 20 cm unter Flur der biotopseitigen Gewässerböschungsoberkante angebracht werden. Insbesondere vor der Mahd ist eine Absenkung auf 30-40 cm unter Flur sinnvoll und für je 2-4 Wochen zulässig. Im Herbst, Winter und Frühjahr sollte ein durchgängiger Höherstau wirken. Die Ausführung erfolgt gemäß den Planzeichnungen s.u. (Aufsicht zur räumlichen Lage, Quer- und Längsprofile).

Aufsicht zur räumlichen Lage



Darstellung der Quer- und Längsprofile



4.11 

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

4.12 

Vorhandene Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.13 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß §39 Abs.5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume,

Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.14



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Feuchtgebiet östlich Immenried", Nr. 1-8125-436-1689); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG (Bachabschnitt der Immenrieder Ach, Nr. 1-8125-436-5062); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

4.15



"**Immenrieder Ach**" (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung)

4.16



Mischwasserkanal (Bestand)

Haupt-Versorgungsleitung unterirdisch, hier bestehender Mischwasserkanal (siehe Planzeichnung)

4.17 **Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden

bei Ausbau und Lagerung sowie getrennte Lagerung von organischen und mineralischem Oberboden; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731 mit Begrünung durch tiefwurzelnde Gründüngungspflanzenarten); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Am Standort liegen vorwiegend wenig tragfähige Niedermoorböden und darunter Beckensedimente vor. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Ein geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erweiterung Baugebiet "Immenried Ost" wurde von der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH durchgeführt, welcher bei der Bauausführung zu beachten ist.

Erschwernisse und Zusatzkosten für Gründung, Auskofferung bzw. Bodenaustausch und Entsorgung/Verwertung des Bodenaushubs können entstehen.

- 4.18 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 4.19 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.
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung 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 zuständigen Stützpunktwehren Wangen im Allgäu, Leutkirch im Allgäu und Bad Wurzach können – auf Grund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, ist bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, ein zweiter Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 4.20 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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)). Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

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

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.21 Plangenaugigkeit

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

4.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiblegg den Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Immenried-Ost" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.07.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.07.2019. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 17.07.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 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 den Dachformen
- zur Dachform Satteldach
- zur Dachneigung
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Widerkehre und Zwerchgiebel
- zu den Materialien
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

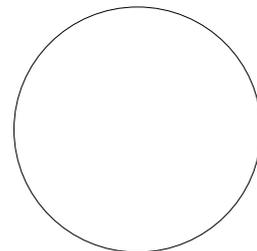
Der Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Immenried-Ost" im Wege der Berichtigung angepasst.

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" wird im überwiegenden Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und im Übrigen wird keine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich grenzt nördlich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Immenried sowie südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 6.1.1.3 Erfordernis der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohngebietes.
- 6.1.1.4 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 Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten des Orts-Teiles Immenried der Gemeinde Kiblegg. Östlich befindet sich die Bebauung des bestehenden Wohngebietes "Immenried-Ost". Im Norden befindet sich Wohnnutzung (Fl-Nr. 31/2) sowie eine ehemalige Hofstelle deren Nutzung aufgegeben wird. Östlich grenzt nach einem weiteren landwirtschaftlich genutzten Fläche die bestehende Bebauung des Orts-Teils Immenried an. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Fl-Nr. 31/2 sowie in dessen Verlängerung. Im Osten werden die Grundstücke mit den Fl-Nrn. 31/5 sowie 183/5 geschnitten. Die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke ist erforderlich, um einen räumlichen Zusammenhang zu schaffen und aufgrund der künftigen Grundstückeinteilung an den bestehenden anschließenden rechtverbindlichen Bebauungsplan "Immenried-Ost" anzuschließen, und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Im Süden verläuft der Geltungsbereich

ca. 67 m südlich des bestehenden Ortsrands und westlich wird der Geltungsbereich durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 30 begrenzt.

- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 31 (Teilfläche) 31/5 (Teilfläche) und 183/5 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine bestehende Scheune, welche im Zuge der Planung umgesiedelt wird. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südwesten hin fallend. Die Anschlüsse an die benachbarten Grundstücke sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen. Dabei ist das Ziel die Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung, sowie der Sicherung der bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Immenried. Im nördlichen Bereich wird auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet. Durch die gewachsene Struktur des umliegenden Bereiches ist die Festsetzung eines Baugebietes nicht notwendig. Dadurch bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich, im Übrigen, nach § 34 BauGB. Dies ermöglicht eine Weiterführung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie eine Weiterentwicklung gemäß der aktuellen Nutzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Immenried soll auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten werden. Dies ist notwendig, um mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Im Ortsteil Immenried gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotentiale, die kurz- bis mittelfristig die Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- 2.5.11 Kleinzentren (Kißlegg) sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-kategorien"

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 6.2.3.4 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.
- 6.2.3.5 Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft, für Wasserwirtschaft und für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.2.3.6 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie angepasst.
- 6.2.3.7 Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes ab. Im Landschaftsplan dargestellt sind im Bereich des Plangebietes Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (Fettwiese, -weide). Auf eine Änderung des Landschaftsplanes wird verzichtet, diese wird im Rahmen einer Fortschreibung durchgeführt.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Kißlegg geprüft. Durch eine direkte Anbindung an die bestehenden Siedlungsstruktur eignet sich der Bereich gut für eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils. Das bereits umgesetzte Wohngebiet Immenried-Ost wird dadurch baulich ergänzt und bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen effizient genutzt. Der bestehende Ortsrand wird dadurch abgerundet und dadurch gut mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Belange des Natur- und Artenschutzes hingewiesen.

- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente und flächensparende Wohnbaufläche zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive an die bereits vorhandenen Bebauung anfügen und eine harmonische Ergänzung zu dieser schaffen.
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht überwiegend den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.6 Im nordöstlichen Bereich entspricht die Systematik dagegen einem "einfachen Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Demnach ist, im vorliegenden Fall, bei der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB zu berücksichtigen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der näheren Umgebung bestimmt.
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Immenried-Ost" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die als Typ 1 festgesetzten Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - die zulässige Grundfläche der Typ 1 des allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt bei 1.572 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.8 Für den Bereich des Typ 2 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Immenried-Ost" im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- beim nordöstlichen Teil des Gebietes handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 114 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

6.2.5 Städtebaulicher Entwurf

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde eine Variante erarbeitet.

6.2.5.2 Die Variante stellt eine Erschließung mit Wendehammer (Radius = 10,5m) dar. Richtung Süden wird ein Auslass in Richtung angrenzende Retentionsfläche dargestellt, um deren Bewirtschaftung zu sichern. Im Bereich des Auslassens sind zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen, zwei weitere befinden sich entlang der Haupteerschließung. Richtung Norden wird das Plangebiet durch einen Fußweg zugänglich gemacht, welcher an eine bestehende Fuß- und Radwegeverbindung anknüpft. Insgesamt kann dieser Entwurf durch die Verlängerung der "Pfarrer-Adolf-Braun-Straße" erschlossen werden.

6.2.5.3 Vorgesehen ist hierbei eine Einfamilienhaus-Bebauung mit Süd-West Orientierung mit großzügigen Gartenflächen. Um optisch an das bestehende Wohngebiet anzuknüpfen wird wiederum die Dachform Satteldach gewählt um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen.

6.2.5.4 Straßenbegleitende Baumpflanzungen unterbrechen die lineare Straßenführung, des Weiteren ist eine Eingrünung auf den privaten Flächen am Ortsrand angedacht.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den Großteil des Plangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Plangebietes eingearbeitet. Für den Bereich der unmittelbar an die Bestandsbebauung im Norden angrenzt ist keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sodass sich künftig hier die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. In diesem Bereich liegt ein einfacher Bebauungsplan vor.

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

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

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 bzw. 0,50 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete bzw. Mischgebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Osten anschließenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 20 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kapplungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist

jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Diese Vorgabe stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Eine maximale Ausnutzung ist jedoch bei Einzel- oder Doppelhäusern nicht zu erwarten.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Zudem werden Vorschriften hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu Verkehrsflächen festgesetzt, um einen ausreichenden Sicherheitsabstand für einen ungehinderten Verkehrsfluss zu ermöglichen.

- 6.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 6.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zum einen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sowie im westlich Bereich zu Gunsten der Gemeinde Kiblegg.
- 6.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Pfarrer-Adolf-Braun-Straße sowie im Weiteren über die Einmündung in die "St.-Rochus-Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Für den Orts-Teil besteht eine Anbindung in Form der Landes-Straße 265.

- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich Ortsmitte nur bedingt gegeben.
- 6.2.8.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese durch die weitere Festsetzung von einer Fuß- und Radwegeverbindung in das Gesamtkonzept ein
- 6.2.8.4 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über eine Stichstraße, welche das bestehende Wegenetz weiterführt. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung sowie als Parkplätze im öffentlichen Raum. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist sinnvoll. Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit.
- 6.2.8.5 Im südlichen Bereich der Planung dient die festgesetzte Verkehrsfläche der Erreichbarkeit und Unterhaltung der hier festgesetzten und befindlichen öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbereich.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu bauenden Kanal an die bestehenden Kanäle angeschlossen.
- 6.2.9.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

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

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Immenried. Nordöstlich schließt der bestehende Bebauungsplan "Immenried Ost" mit Wohnbebauung an. Die Erschließung soll über die bereits bestehende Straße "Pfarrer-Adolf-Braun-Straße" durch das Wohngebiet "Immenried-Ost", bzw. im Weiteren über die "St.-Rochus-Straße" gesichert werden. Südlich und östlich schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Intensiv-Grünland). Westlich grenzt das Plangebiet an weitere Wohnbebauung an

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Innerhalb des Plangebietes liegt landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland vor. Im Nordosten, im Bereich der geplanten Erschließung befindet sich ein Schuppen, welcher im Rahmen des Vorhabens entfallen soll. Auf der Westseite dieses Gebäudes wachsen zwei kleine Holunder-Sträucher. Eine Eignung als Neststandort für Zweigbrüter liegt jedoch nicht vor. Auf der Grenze nach Nordwesten befindet sich eine Gehölzreihe (überwiegend Fichten sowie einzelne Laubgehölze) mittleren Alters.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 16.10.2018). Im Rahmen der Begehung wurden im Bereich des Plangebietes überfliegende Mehlschwalben, Stieglitze, Turmfalken und Rauchschnalben beobachtet. Im Bereich der nördlichen Gehölzreihe wurden weiterhin Kohlmeise, Kleiber und Eichelhäher beobachtet. Da die Begehung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wurde, können bezüglich einer möglichen Brut jedoch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Brutvorkommen ubiquitärer Zweigbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Singdrossel, Mönchsgrasmücke) sind jedoch anzunehmen. Der Schuppen wurden in Hinblick auf Nester gebäudebrütender Vogelarten und potenzielle Fledermausquartiere geprüft. Es wurden dabei weder Nester gefunden noch konkrete Hinweise, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen.

Auf der Westseite des Schuppens wurde im Rahmen der Begehung ein Individuum der besonders geschützten Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) beobachtet. Auf Grund der Kleinräumigkeit geeigneter Lebensräume ist jedoch maximal von einer sehr kleinen Population, bestehend aus wenigen Einzeltieren auszugehen.

Östlich des Plangebiets befinden sich Kernfläche und Kernräume des Biotopverbundes feuchter Standorte mit anschließendem nach Nordosten, Osten und Südosten verlaufenden Suchräumen. Auch westlich in einer Entfernung von rund 100 m befinden sich Kernflächen und -räume des Biotopverbunds.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebiet östlich Immenried" (Nr. 1-8125-436-1689) befindet sich östlich des Plangebietes. Das Teilbiotop der Gehölze, welcher als Sporn bis nahe der geplanten Baufläche reicht, ist größer als in der amtlichen Kartierung dargestellt und de facto eine Biotopfläche und somit auch gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Westlich liegt ein weiteres kartiertes Biotop vor ("Bachabschnitte der Immenrieder Ach"; Nr. 1-8125-436-5062). Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224311) liegt knappe 1.000 m südlich des Vorhabens. Das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" (Nr. 4.36.026) liegt ebenfalls knappe 1.000 m südlich des Vorhabens.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur Bodenregion „Alpenvorland“. Bei der Bodenlandschaft handelt es sich um das Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente. Als Begleitboden tritt im Plangebiet ein mäßig tiefes bis tiefes Niedermoor aus Torf (zum Teil häufig zersetzt und erdig) über Mudden und Beckensedimenten auf, wodurch der Boden sehr feucht bis nass ist.

Die Böden sind mit Ausnahme der vorhandenen Scheune vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im

Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. In einer Entfernung von ca. 90 m verläuft die "Wolfegger Ach". Mit Überflutungsproblemen ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet nicht innerhalb von Hochwasserrisikoflächen liegt. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.
- 7.2.1.6 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 Intensiv-Grünland auf welchem sich Kaltluft bilden kann. Nordwestlich innerhalb des Plangebiets befindet sich einzelne Gehölzreihen, welche im geringen Umfang zur Frischluftproduktion beitragen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist von Süd/Südost her gut einsehbar. Die Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden schließt der überplante Bereich an Bebauung an. Auch westlich und südwestlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist der freien Landschaft im Süden her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die bestehenden Gehölze unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend bleiben erhalten. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlich anthropogener Nutzung handelt und innerhalb des Schuppens, welcher entfernt werden soll keine Hinweise für das Vorkommen geschützter Arten gefunden wurden, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Um den Eingriff gering zu halten muss allerdings der Abbruch der Bestandsgebäude auf Grund der potenziellen Eignung des Schuppens als Neststandort für Gebäudebrüter (v.a. Hausrotschwanz) außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist zudem nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen, da die Kernflächen/-räume und die Suchräume von der Planung nicht betroffen sind. Notwendige Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut werden im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber vom 16.10.2018 aufgeführt.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebiet östlich Immenried" (Nr. 1-8125-436-1689) befindet sich knapp 50 m östlich

des Plangebietes. Ein weiteres § 30 BNatSchG Biotop ("Bachabschnitt der Immenrieder Ach" Nr. 1-8125-436-5062). Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht sind die Biotope von der Planung nur geringfügig betroffen. Auch das nicht kartierte Teilbiotop (des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Feuchtgebiet östlich Immenried"), welches nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt befindet ist nur im geringen Maße von der Planung betroffen. Um die nicht auszuschließende Wasserabsenkung und Entwässerung des Bodens durch das Baugebiet und die damit verbundene mögliche Zersetzung des Moorkörpers zu minimieren und die Auswirkungen auf die geschützten Biotope gering zu halten, soll durch das Einbringen von (Hinweise und Zeichenerklärung, Biotopschutz) der Wasserrückhalt gesichert werden. Durch diese Schutz- bzw. Minimierungsmaßnahmen soll eine Verschlechterung der Qualität der angrenzenden Biotopflächen und Artenzusammensetzung i.S. v. § 30 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen der Planung sind somit als gering einzustufen.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Um die angrenzenden Böden nicht zu beeinträchtigen, werden Maßnahmen (Staufufen und Totholzeinbringung) für die Sicherung des Wasserrückhaltes umgesetzt. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich maßgeblich um ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,3 handelt und ein Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit Retentionsbecken genutzt wird.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die neu zu errichtende Retentionsbecken im Süden eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz zugeführt. Insgesamt können die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering bezeichnet werden.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch das Entfernen der nordwestlich innerhalb des Plangebiets befindlichen Gehölzreihen kann es zu einer geringfügigen Auswirkung auf die Frischluftproduktion kommen. Die Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebiets können sich wiederum positiv auf die Frischluftproduktion auswirken. Auf Grund des Umfangs der zu bebauenden

Fläche und der Gehölzanpflanzungen sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Das Gebiet ist von Süd/Südost her frei einsehbar. Auf Grund der Anlegung des Retentionsbeckens und der Anpflanzung von Gehölzen wird die Sichtbarkeit der Bebauung in Teilbereichen reduziert. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur und das Landschaftsbild einfügt. Letztlich werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bewertet.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im südöstlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung und Regenwasserbeseitigung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und der offenen Landschaft schafft.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch

eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m (WA) und 6,00 m (MI) verwendet werden.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, wird empfohlen nur solche Photovoltaik-Module zu verwenden, 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.
- 7.2.3.12 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter sowie Hecken verwendet werden.
- 7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Solaranlagen dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf der entsprechenden Dachform zu erhalten. Es soll dementsprechend eine dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden.
- 8.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.
- 8.1.1.5 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum

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

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

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

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,68 ha (6.824 m²)

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	5.324	78,0%
Baufläche als MI	228	3,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	649	9,5%
Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	61	0,9%
Öffentliche Grünflächen	455	6,7 %
Begleitgrün	107	1,6 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Hauptwasserleitung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: ENBW Energie Baden-Württemberg AG

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Anhang

9.3.1.1 Anlage 1: Geotechnischer Bericht zum BV Erweiterung Baugebiet "Immenried Ost" in 88353 Kißlegg; Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Erstellt am 28.05.2019, überarbeitet am 17.05.2019

9.3.1.2 Anlage 2: Geologische Stellungnahme zum BV Erweiterung Baugebiet "Immenried Ost" in 88353 Kißlegg – Untersuchung Zersetzungsgrad Torf – ; baugrund süd, weishaupt gruppe, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Erstellt am: 04.10.2018

9.3.1.3 Anlage 3: "Erschließung BG "Immenried-Ost – Erweiterung" in Kißlegg/Immenried"; Wiedervernässung Biotop vom 29.04.2019

9.3.2 Planänderungen

9.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Kißlegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.06.2019) 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 07.08.2019 enthalten):

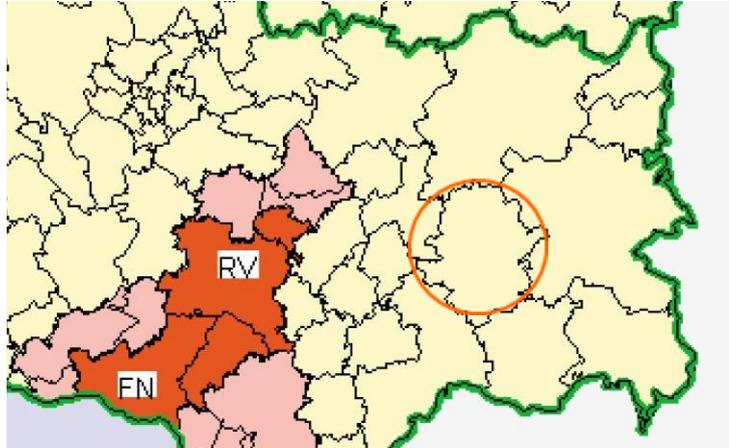
- Entfall der Festsetzung "Mischgebiet"
- Ergänzung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- zusätzliche Hinweise zu den Punkten "Bodenschutz", "Arten- und Naturschutz" sowie "Naturschutz"

- Umbenennung und Änderung der Festsetzung zur "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" in "Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete (private Grundstücke)"
- Ergänzung der Hinweise
- Änderung und Ergänzung der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

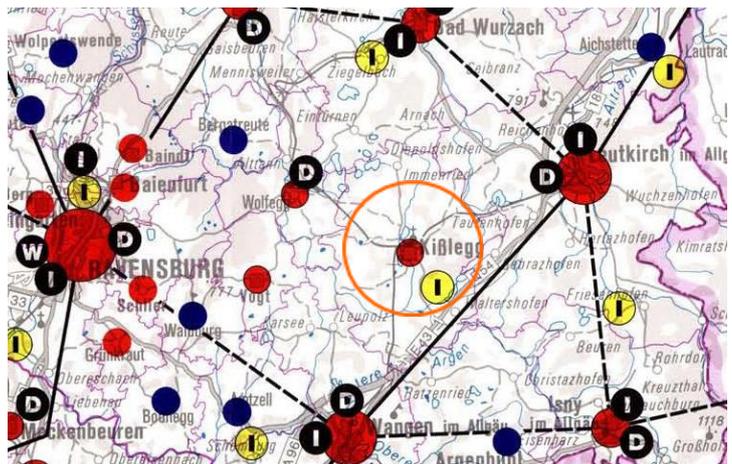
9.3.2.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Kiblegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.10.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen 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 13.11.2019 enthalten):

- Entfall der Hinweise zur Entwässerung
- Änderung der Hinweise zum Biotopschutz
- Änderung und Ergänzung der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Landesentwicklungsplan
Baden-Württemberg
2002, Karte zu 2.1.1
"Raumkategorien"; Dar-
stellung als "Ländlicher
Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regi-
onalplan Bodensee-Ober-
schwaben, Karte Sied-
lung, Darstellung als
Siedlungsbereich (Sied-
lungsschwerpunkt)



Auszug aus dem rechts-
gültigen Flächennut-
zungsplan, Darstellung
der überplanten Flächen
als Flächen für die Land-
wirtschaft



Blick von Norden nach Südosten auf ein angrenzendes Biotop



Blick von Südwesten nach Nordosten über die Flächen des Plangebietes auf eine bestehende Scheune, welche im Laufe der Bebauung an eine andere Stelle im Ortsgebiet versetzt wird



Blick von Süden nach Norden über das Plangebiet auf den bestehenden Ortsrand; im Hintergrund eine ehemalige Hofstelle deren Betrieb aufgegeben wurde



Blick von Osten nach
Westen auf den bestehen-
den Ortsrand der Ortschaft
Immenried



Blick von Nordosten über
das Plangebiet nach Süd-
westen, im Hintergrund
die bestehende Bebauung
am Ortsrand der Ge-
meinde



Blick von Norden über das
Plangebiet nach Süden;
im Anschluss landwirt-
schaftlich genutzte
Flächen



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

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

Kißlegg, den

 (Bürgermeister Krattenmacher)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Kißlegg, den

 (Bürgermeister Krattenmacher)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den

 (Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Erweiterung Immenried-Ost" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

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

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Immenried-Ost" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 14.12.2018

Plan geändert am: 17.06.2019

Plan geändert am: 18.10.2019

Planer:

.....

(i.A. M.Sc. S. Schöller-Mann)

Büro Sieber, Lindau (B)

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