

Entwurf



Gemeinde Kiblegg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 17.07.2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung für alle Typen (Typ 1 und Typ 2) gelten	9
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung die nur für den Typ 1 gelten	10
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung die nur für den Typ 2 gelten	13
6	Hinweise und Zeichenerklärung	14
7	Satzung	20
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	32
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	37
11	Begründung – Sonstiges	40
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
13	Begründung – Bilddokumentation	45
14	Verfahrensvermerke	46

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **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)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **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)

Allgemeines Wohngebiet

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (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)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

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

bis zu 50 % überschritten werden.

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

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 H m

Hinweis: im Bereich des Typ 2

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß;

die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Die Gesamthöhe bestimmt sich durch den Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Ermittlung des unteren Bezugspunktes:

Mittelwert der Höhen an den zu den beiden Grundstücksgrenzen nächst gelegenen Punkten der Straßenoberkante.

Der obere Bezugspunkt definiert sich durch die Oberkante des Gebäudes.

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

2.6



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

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

2.7



Baulinie; Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 1,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie das geschlossene Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Bei Überschreitungen oder Unterschreitungen ist das Hauptgebäude parallel zur Baulinie auszurichten.

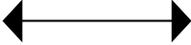
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

- 2.9  **Haupt-Firstrichtung** im Bereich des Typ 1 für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 3^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berechnet sich aus der Grundstücksfläche geteilt durch 400 m^2 . Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt dabei maximal 2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu

versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 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 oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Bodenbeläge innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für

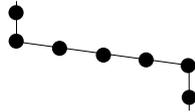
- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen gewerblichen Nutzung einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.17



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" der Gemeinde Kißlegg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Loretto" (rechtsverbindlich seit 18.01.1979) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Schlingsee" (rechtsverbindlich seit 18.01.1979) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

2.19



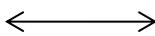
Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" der Gemeinde Kißlegg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Schlingsee" (rechtsverbindlich seit 22.04.1982) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" ersetzt. Der Geltungsbereich wird durch den Änderungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" zurückgenommen (siehe Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung für alle Typen (Typ 1 und Typ 2) gelten

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" 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 **Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1 An- oder Verbindungsbauten in Richtung Süden** Bei An- oder Verbindungsbauten an das Hauptgebäude (zum Beispiel Wintergärten, Erker, Garagen usw.) in Richtung Süden (d.h. der jeweiligen Straße abgewandten Seite) sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie an ihrer höchsten Stelle eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.2**  **Lage des Firstes;** für das Dach des Hauptgebäudes ist eine zulässige Verschiebung von max. $\pm 0,50$ m parallel zur zeichnerisch Darstellung zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben: Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 Dachneigung** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
Es ist eine Dachneigung von 17 - 23° und von 47 - 53° zulässig.
Alle Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.5 **Höhe des Firstes** Bei den Hauptgebäuden gelten folgende Höhen des Firstes:
- Bei einer Dachneigung von 17 - 23° darf eine Firsthöhe von 9,00 m nicht unterschritten sowie von 9,50 m nicht überschritten werden.
 - Bei einer Dachneigung von 47 - 53° beträgt die maximale Firsthöhe 8,00 m.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.6 **Widerkehre und Zwerchgiebel in Richtung Norden** – Widerkehre und Zwerchgiebel sind Richtung Norden (d.h. jeweils straßenseitig) nicht zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.7 **Dachaufbauten** Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Bei einer Dachneigung von 17 - 23° sind keine Dachaufbauten zulässig.
 - Bei einer Dachneigung von 47 - 53° sind Richtung Norden (d.h. der Straße "Säntisweg" zugewandten Seite) ausschließlich Schleppegauen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Minstdachneigung: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante bzw. Grundstücksgrenze im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
 - Bei einer Dachneigung von 47 - 53° sind Richtung Süden (d.h. der Straße "Am Sonnenbühl" zugewandten Seite) sind Dachaufbauten (Dachgaupen) zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.8 **Mindestdachüberstand**

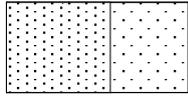
Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) in Richtung Straßenseite beträgt an allen Seiten 0,50 m.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung die nur für den Typ 2 gelten

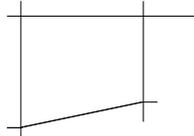
- 5.1 FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 5.2 **Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 5.3 **Dachaufbauten** Dachaufbauten sind nicht zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

6.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



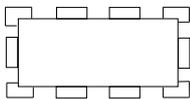
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

909

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



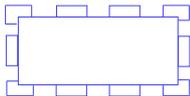
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Schlingsee" (rechtsverbindlich seit 22.04.1982) der Gemeinde Kißlegg;

6.5



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlingsee" (Fassung vom 12.04.1996, rechtsverbindlich seit 28.08.1997) der Gemeinde Kißlegg;

6.6



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) der 4. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlingsee" (Fassung vom 07.02.2008, rechtsverbindlich seit 28.08.1997) der Gemeinde Kißlegg;

6.7 **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.

6.8 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist im Vorfeld zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 01.11. - 28/29.02. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

6.9 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2

- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.10 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Wohngebäuden sollten ab einer Bruttofläche von 40 m² extensiv begrünt werden (Aufbaustärke mind. 12 cm).

6.11 Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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 bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); 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.

6.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

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

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

Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, 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.

6.13 Ergänzende Hinweise

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

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das Wassergesetz Baden-Württemberg zu beachten.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.14 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 Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Kißlegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.15 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), § 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 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die 2. Änderung des Bebauungsplans "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.07.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.07.2019. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 17.07.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 02.10.1978, rechtsverbindlich seit 18.01.1979,) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 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 Dachformen
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
- zu An- und Verbindungsbauten
- zur Lage des Firstes

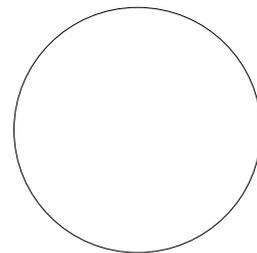
- zur Dachneigung
 - zur Höhe des Firstes
 - zu Widerkehre und Zwerchgiebel
 - zu Dachaufbauten
 - zum Mindestdachüberstand
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt westlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kiblegg.
- 8.1.1.2 Für den Bereich der Planung gilt bisher größtenteils der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" sowie ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes "Schlingsee". Dieser wird mit dieser Planung überplant und neu gefasst.
- 8.1.1.3 Ziel der Planung ist es, die zukünftige Entwicklung des Ortsteiles städtebaulich zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dabei soll unter Berücksichtigung der Ortsgeschichte, der ortsbildprägenden Gebäude und der vorhandenen Infrastruktur ein einheitliches und harmonisches Festsetzungskonzept entwickelt werden.
- 8.1.1.4 Das Festsetzungskonzept soll die historisch bedeutsame Siedlung sichern und eine bauliche Nachverdichtung definieren, welche sich den bestehenden Strukturen gestalterisch und baulich unterordnet, um das bestehende, prägende Ortsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.
- 8.1.1.5 Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.
- 8.1.1.6 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" 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).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt westlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kiblegg.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft nördlich entlang des Säntisweges. Im Süden schließt der Planungsbereich auf Höhe der Straße "Am Sonnenbühl" ab. Im westlichen der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan

"Schlingsee" bzw. seiner 4. Änderung und 2. Erweiterung, im nordwestlichen Bereich ergibt sich eine Überlagerung.

- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 909, 932/1, 932/2, 932/3, 932/4, 932/5 und 932/6.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine Reihe hochwertiger Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die zukünftige Entwicklung der Loretto-siedlung städtebaulich zu steuern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Ortsgeschichte, der ortsbildprägenden Gebäude und der vorhandenen Infrastruktur wurde ein Festsetzungskonzept im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet, dass der genannten Bebauung, aber auch der Möglichkeit der Nachverdichtung, Raum gibt.

Dieses Festsetzungskonzept soll sich insbesondere an der Bestandsbebauung orientieren jedoch auch bauliche Nachverdichtungen im bestehenden Quartier ermöglichen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein angemessenes Höchstmaß reduzieren.

Grundsätzlich ergibt sich ein Nachverdichtungspotential für den Gesamtbereich der Loretto-siedlung, jedoch soll zunächst nur im südwestlichen Teilbereich der Siedlung eine Umsetzung des Festsetzungskonzeptes erfolgen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu baulichen Erweiterungen in diesem Bereich registriert, welchen mit dem geänderten Festsetzungskonzept Rechnung getragen werden soll. Insbesondere durch die Aufweitung der Baugrenzen werden Erweiterungen zugelassen, durch die Baulinien wird jedoch auch die ortstypische Bestandsbebauung gesichert. Eventuell ergeben sich auch für die anschließenden Bereiche langfristig Nachverdichtungswünsche der Grundstückseigentümer, sodass dieses Konzept auf den gesamten Siedlungsbereich übertragen werden kann.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Bestand, dadurch erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Flächen für den Wohnbau, jedoch zusätzliche Versiegelung.

8.2.3.2 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 Stadt 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.
- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Diese Festsetzung kann aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 8.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 8.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 8.2.4.1 Im Bereich des Grundstückes mit der Flurstücknummer 932/1 (Teilfläche) überlagert der Geltungsbereich den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schlingsee". Für diesen Bereich ist dort ein reines Wohngebiet sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht ist nicht mehr erforderlich. Die Flächen sind bereits teilweise überbaut und durch eine geänderte Grundstückseinteilung anderweitig erschlossen. Baugrenzen befinden sich nicht in dem sich überschneidenden Bereich der Geltungsbereiche. Es ist jedoch eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf der Fläche denkbar. Auf Grund dieser städtebaulichen Entwicklung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan in diesem Teilbereich entsprechend den getroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" geändert. Aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung und den getroffenen Festsetzungen (z.B. zur Höhe der möglichen baulichen Nachverdichtung) sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu erwarten.

- 8.2.4.2 Die künftige Entwicklung sieht vor, die vorhandene prägende Siedlung zu sichern und maßvoll nachzuverdichten. Die zu überplanende Siedlung hebt sich aufgrund ihrer historischen Prägung von der sonstigen baulichen Umgebung lesbar ab. Die Straßenzüge südlich des Säntisweges bzw. des Altmannweges der Loretto-Siedlung wurden in den 50er Jahren errichtet und unterscheiden sich dementsprechend in ihrer baulichen Ausprägung von der Nachbarschaft. Die Siedlungsstruktur wird durch Doppelhaushälften mit vergleichsweise kleinen Grundrissen sowie schmalen, jedoch langen, Gartengrundstücken bestimmt. Eine Besonderheit der Siedlung stellt die einheitliche Dach- und Fassadengestaltung, sowie die auf eine Flucht bezogene Ausrichtung der Gebäude dar. Seither wurden keine größeren Veränderungen an dem überwiegend realisierten Gebäudetyp in der historischen Siedlung vorgenommen. Da wenige bauliche Veränderungen bereits ein großer Einfluss auf das städtebauliche Bild nehmen könnten, wird ein Festsetzungskonzept für den südwestlichen Teilbereich der Siedlung definiert, das zum einen die historische Bebauung sichert und zum anderen bauliche Erweiterungen im Hinblick auf eine Anpassung an heutige Wohnverhältnisse ermöglicht. Die prägenden und naturräumlich wertvollen Gartenbereiche der Grundstücke werden weiterhin von baulichen Erweiterungen freigehalten, lediglich Garagen und Nebengebäude sind weiterhin zulässig. Durch einige wenige Festsetzungen (z.B. Dachform, Dachneigung und Baulinie) wird die Charakteristik des prägenden Gebäudetyps aufgenommen und die besonderen baulichen Merkmale der Siedlung hervorgehoben. Durch Anbaumöglichkeiten und Dachaufbauten ist eine maßvolle Erweiterung des Bestands möglich, ohne den Gebietscharakter maßgeblich zu beeinträchtigen. Um zusätzlich zu kleinteiligen baulichen Erweiterungen des Bestandes eine Nachverdichtung in dem bestehenden Baugebiet zu ermöglichen, wird parallel die Aufstockung (z.B. durch die Höhe der Gebäude, Dachneigung) der Bestandsgebäude ermöglicht. Begrenzende Festsetzungen zu den unterschiedlichen Gebäudetypen im Bereich der Bestandsüberplanung werden getroffen, um das städtebauliche Profil des historischen Straßenzuges weitestgehend zu erhalten. Durch eine bauliche Erweiterung in die südlich an die Bestandsbebauung angrenzenden Gartenbereichen wird der jeweiligen baulichen Veränderung ebenfalls eine Vergrößerungsmöglichkeit geben. Hierdurch ist künftig die Umsetzung von zeitgemäßen Grundrissen auf der Erdgeschossenebene möglich. Einschränkende Festsetzungen werden zur dort zulässigen Gestaltung getroffen, um diese dem Bestand bzw. dem künftigen Hauptgebäude sowohl gestalterisch als auch baulich unterzuordnen. Um die Nachbarbebauung von möglicher Verschattung zu schützen wird bei den Anbauten die Geschossigkeit im Vergleich zum Hauptgebäude reduziert sowie ein Grenzabstand durch die Baugrenzen gemäß den vorgeschriebenen Abstandsflächen definiert. Durch die Festsetzung eines Satteldaches für Hauptgebäude bzw. eines Flachdaches für Anbauten sowie der Definition von maximal zulässigen Gesamthöhen in den Nachverdichtungsbereichen, wird im Quartier ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen, das sich in die bestehende Bebauung im Quartier und in der Nachbarschaft einfügt.
- 8.2.4.3 Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Bestandsüberplanung mit Prüfung der möglichen Nachverdichtungspotenziale. Eine Prüfung anderweitiger Standorte ist somit nicht notwendig.

- 8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planänderung ist es, für bebaute Grundstücke im Plangebiet eine dem Standort städtebaulich angemessene Nutzungsdichte festzusetzen, welche dem Charakter des Ortsbildes entspricht und gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeit schafft.
- 8.2.4.5 Für das bestehende Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass neue Strukturen zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 8.2.4.6 Die Systematik der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 8.2.4.7 Im Bereich des Grundstückes mit der Flurstücknummer 932/1 (Teilfläche) überlagert der Geltungsbereich den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schlingsee". Für diesen Bereich ist dort ein reines Wohngebiet sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht ist nicht mehr erforderlich. Die Flächen sind bereits teilweise überbaut und durch eine geänderte Grundstückseinteilung anderweitig erschlossen. Baugrenzen befinden sich nicht in dem sich überschneidenden Bereich der Geltungsbereiche. Es ist jedoch eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf der Fläche denkbar. Auf Grund dieser städtebaulichen Entwicklung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan in diesem Teilbereich entsprechend den getroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" geändert. Aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung und den getroffenen Festsetzungen (z.B. zur Höhe der möglichen baulichen Nachverdichtung) sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu erwarten.
- 8.2.4.8 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus nachfolgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt 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.

8.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.4.10 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

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

8.2.5.3 – Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

– Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. dem durchgrünten Quartier zu vermeiden.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten
 - Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 8.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die Werte für Typ 1 sowie Typ 2 orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden Bebauung. Im Bestand ermöglicht die Obergrenze eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- 8.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen 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. Die Baulinien werden zur Sicherung des Bestandes festgesetzt. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Garagen und/ oder Carports zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 8.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Für die Berechnung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist die Grundstücksfläche durch 400 m² zu teilen. Das dabei errechnete Ergebnis (Quotient) ist dann zu runden, so dass bei einem Quotient mit der Nachkomma-Stelle von größer/gleich 5 eine weitere Wohnung zulässig ist. Des Weiteren wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 beschränkt. Grundlage für diese Festsetzung ist der Bestand an genehmigten Wohnungen im Plangebiet. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine geordnete, städtebauliche Entwicklung mit maßvoller Nachverdichtung zu ermöglichen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit

Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 8.2.5.7 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 bzw. nur Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.5.8 Firstrichtungen werden in den Bereichen des Bestands festgesetzt. Die Anordnung der Gebäude erfolgt weitestgehend parallel an bestehenden Straßenzügen orientiert, sodass die Firstrichtungen mit dem Verlauf der angrenzenden Straßen an dieser Stelle annähernd parallel sind oder senkrecht zu diesen stehen. Dies sichert das prägende Ortsbild. Geringe Abweichungen sollen einen Spielraum bei der Anordnung der Baukörper zulassen, damit eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgen kann.

8.2.6 Infrastruktur

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

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Das Baugebiet ist ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den Säntisweg besteht eine Anbindung an die Kreis-Straße K 8043. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben. Erschließungsarbeiten sind im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.
- 8.2.7.2 Fahrradwege und Fußwege sind östlich des Säntisweges vorhanden.
- 8.2.7.3 Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen und Wege bereits erschlossen. Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über den Säntisweg. Der vorhandene Straßenquerschnitt ist ausreichend bemessen, um die zusätzlichen den durch die Planung zusätzlich erzeugten Verkehr aufzunehmen.

8.2.8 Gebäudetypen

8.2.8.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Firsthöhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 deckt die bestehenden Gebäude südlich des Säntisweges ab. Dieser Typ stellt die prägende Gebäudeform des vorliegenden Plangebietes dar und ermöglicht dennoch die Erweiterung dieser bestehenden Gebäude. Bei einer Dachneigung von 17 - 23° darf die Gebäudehöhe 9,00 m nicht unterschreiten und 9,50 m nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung von 47 - 53° hingegen kann eine Gebäudehöhe von bis zu 8,00 m umgesetzt werden. Es können zwei Vollgeschosse umgesetzt werden. Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus gestalterischen Gründen, da sich aufgrund der unterschiedlichen Dachneigungen und Höhen die Dächer angrenzenden Gebäude ansonsten überschneiden würden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,20.
- Typ 2 ist im Bereich nördlich des Säntisweges und nördlich der Straße am "Am Sonnenbühl" vorgesehen. Er stellt die untergeordnete bauliche Ergänzung des Typ 1 dar. Die maximal zulässige Höhe ist deshalb auf 3,50 m begrenzt. Die zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" 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.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kiblegg im Ortsteil Pfaffenweiler. Für den Bereich gilt bisher größtenteils der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" sowie ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes "Schlingsee". Dieser wird mit dieser Planung überplant und neu gefasst. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung definiert werden. Das Gebiet besteht größtenteils aus bestehenden Wohngebäuden und den zugehörigen Gartenflächen. Im Süden, Westen und Norden schließt weitere Wohnbebauung an, im Osten liegt jenseits der o.g. Kreisstraße teilweise landwirtschaftlich genutzte Grünfläche sowie ein Neubaugebiet.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, von Wohnbebauung geprägte Fläche. Auf den Grundstücken befinden sich Gartenanlagen mit Baum- und Strauchbeständen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Gärten allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben sind. In Bezug auf Fauna und Flora ist mit Ubiquisten sowie Zierarten zu rechnen.

Die überplante Fläche liegt innerhalb des 500 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte; vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung vorhandener Streuobst-Bestände.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 120 m weiter südlich ("Feuchtgebiet Loretto-Kapelle", Nr. 1-8225-436-0709). Weitere Biotope befinden sich in allen Richtungen um den Ortsteil. Nördlich liegt zudem das Naturschutzgebiet "Zeller See" (Nr. 4.239) in einer Entfernung von etwa 150 m. Westlich befinden sich in einem Abstand von etwa 250 m die Naturdenkmale "Schlingsee" (Nr. 84360520708) und "Streuwiese südl. Schlingsee" (Nr. 84360520707), welche ebenfalls biotopkartiert sind. In einer Entfernung von knapp 1 km liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311).
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt, wobei es sich bei den anstehenden Böden um Geschiebemergel aus Lehm, Lehm sand und Schluff handelt. Auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung (Straßen, Wege, Gebäude) sind die Funktionen der Böden (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe) in diesen Bereichen bereits verloren. In den noch unversiegelten Gartenbereichen können die Funktionen noch wahrgenommen werden, auf Grund der nutzungsbedingten Prägung (häufiges Mähen, Trittbelastung) ist dies jedoch nur stark eingeschränkt möglich.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder direkt angrenzend. Eine Überflutungsproblematik ist nicht bekannt. Das Niederschlagswasser kann auf Grund der bestehenden Bebauung nur noch über die unversiegelten Gartenflächen versickern. Abwässer fallen im Plangebiet bereits an. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Kißlegg-Zaisenhofen zugeführt. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da im Gebiet durch die Bebauung bereits großflächige Versiegelungen vorhanden sind, ist die Kaltluftproduktion auf die wenigen offenen Gartenbereiche reduziert. Die hier vorkommenden Gehölze produzieren zudem in geringem Umfang Frischluft. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Zu Schadstoffeinwirkungen in dem Wohngebiet kommt es vor allem durch Heizanlagen der Gebäude sowie dem Anliegerverkehr.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt im Ortsteil Pfaffenweiler und umfasst bestehende Wohngebäude mit den zugehörigen Gartenflächen, welche in den Siedlungsbereich integriert sind. Das Gebiet ist durch die innerhalb der Gartenflächen

sowie entlang der Zufahrtstraße bestehenden Gehölze bereits gut eingegrünt. Eine Erholungsfunktion weisen nur die Gartenflächen als privater Außenbereich der Gebäude auf.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Die Auswirkungen der Planung sind unter dem Gesichtspunkt zu betrachten, dass der größte Teil des Gebietes bereits bebaut ist und sich an der beschriebenen Bestandssituation keine gravierenden Veränderungen durch die Planung ergeben. Die Absicht der Überplanung des Gebietes zielt darauf ab, die bauliche Nachverdichtung zu definieren und zu steuern.
- 9.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung wird lediglich im nördlichen Bereich die Errichtung weiterer weniger Baukörper ermöglicht. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, sind keine weiteren Verkehrsflächen notwendig. Damit beschränkt sich die ermöglichte Neuversiegelung auf wenige kleinteilige Bereiche. Hierdurch geht eine bislang als Garten genutzte Grünfläche und somit der hier vorliegende Lebensraum verloren. Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen von Baumaßnahmen zu einzelnen Baumrodungen kommen kann (es wird auf die Hinweise zu den Rodungszeiten unter Punkt 4.8 verwiesen). Da die Fläche bereits größtenteils überbaut ist, kommt es zu keiner Zerschneidung von Lebensräumen.
- 9.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind diese von der Planung nicht betroffen.
- 9.2.2.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichten Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen, zum Zeitpunkt noch unversiegelten Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist auf Grund der Nachverdichtung in dem bereits bestehenden Wohngebiet insgesamt sehr gering.
- 9.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht berührt. Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird jedoch 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. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt

weiterhin im Trenn-System, wobei das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Kißlegg - Zaisenhofen zugeführt wird.

- 9.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung von noch unversiegelten Flächen gehen auch diese Flächen für die Kaltluftentstehung verloren. Zudem wird durch die neuversiegelten Flächen eine Wärmeabstrahlung im Gebiet zusätzlich begünstigt. Durch die mögliche Rodung von in den Gartenbereichen vorkommenden Gehölzen entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der neu versiegelbaren Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bereits um eine gut entwickelte Siedlung handelt. Die wenigen Gebäude, welche im Vergleich zu den rechtsverbindlichen Plänen hinzutreten können, werden in diese Strukturen integriert. Durch die Änderung wird zudem sichergestellt, dass die weitere Entwicklung des Ortsteiles geregelt stattfindet.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 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.
- 9.2.3.3 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.
- 9.2.3.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,00 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.5 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.3.6 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

- 9.2.3.7 Es wird empfohlen Flachdächer von Garagen und Wohngebäuden ab einer Bruttofläche von 40 m² extensiv zu begrünen. Dadurch kann ein zusätzlicher Wasserrückhalt und eine ökologische Aufwertung des Gebietes erzielt werden.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Typ 1 beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht bestehenden Gebäuden im überplanten Bereich sowie den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude in den angrenzenden Bereichen weisen ebenfalls Satteldächer auf. Zusätzlich zur Dachform Satteldach für den Hauptbaukörper ist im Bereich des Typ 1 und Typ 2 auch die Dachform Flachdach für Anbauten zulässig, um einen möglichst große Erweiterung zu ermöglichen. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 10.1.1.2 Im Bereich südlich des Säntisweges (Typ 1) wird die Lage des Firstes festgesetzt, um das prägende Ortsbild gestalterisch zu sichern, da hierdurch auch bei unterschiedlicher Gebäudetiefe ein städtebaulich vertretbares Straßenbild erreicht wird. Durch die unterschiedliche Dachneigung des Typ 1 könnte sich die Lage des Firstes im Zuge der aufgeweiteten Baugrenzen in die jeweils der Straßenseite abgewandten Seite verschieben und durch die Versetzung des Firstes das geschlossene Erscheinungsbild zur jeweiligen Straße nach Norden beeinträchtigen. Die Herleitung des Festsetzungskonzeptes wurde ausführlich im Gemeinderat besprochen. Durch die Vorschrift der Lage des Firstes in Verbindung mit der Höhe der Gebäude und der Dachneigung wird eine Verschneidung der Ortgänge vermieden.
- 10.1.1.3 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen bzw. nur Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Eine Dachneigung wird bei Typ 1 festgesetzt. Hier wird das Spektrum auf 47 bis 53° bzw. auf 17 bis 23° eingegrenzt. Die festgesetzte Dachneigung bei Typ 1 orientiert sich am Bestand im vorliegenden Plangebiet, bzw. lässt eine bauliche Aufstockung zu. Die Differenzierung der Dachneigung des Typ 1 in Kombination mit der festgesetzten Höhe des Firstes sowie der Lage des Firstes vermeidet eine Überschneidung der Ortgänge, welche gestalterisch nicht gewünscht ist. Bei den Bestandsgebäuden im Plangebiet, überwiegend Doppelhäuser, wäre bei einer variablen Dachneigung und Gebäudehöhe ein Versatz der Ortgänge zu erwarten. Um diese gestalterisch nicht gewünschte Überschneidung zu vermeiden, ist bei dem Typ 1, unter Berücksichtigung einer energetischen Dachsanierung mit geringem Dachaufbau, eine maximale Firsthöhe von 8,00 m (Dachneigung 47 - 53°) festgesetzt, bzw. bei einer geringeren Dachneigung (17 - 23°) eine minimale Firsthöhe von 9,00 m notwendig, um die Überschneidung der Ortgänge ausschließen zu können.

Um die Aufstockung bei einer Dachneigung von 17 - 23° einzuschränken wird hierfür eine maximale Höhe des Firstes vom 9,50 m² festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der Gebäude in Verbindung mit der Dachneigung erlaubt dadurch ein zweites Vollgeschoss. Durch die Zulässigkeit von Dachgaupen auf der Südseite ist auch bei einer Dachneigung von 47 - 53° ebenfalls die Möglichkeit gegeben, ein zweites Vollgeschoss zu errichten.

- 10.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Die Festsetzungen ermöglichen dennoch eine angepasste und zeitgemäße Bauform. Richtung Norden (d. h. jeweils straßenseitig) sind Widerkehre und Zwerchgiebel bei dem Typ 1 nicht zulässig. Des Weiteren werden im Bereich des Typ 1 bei einer Dachneigung von 47 - 53° in Richtung Norden Dachaufbauten nur in Form von Schleppegaupen zugelassen, um die aktuelle bauliche Strukturen weiterzuführen. Bei einer Dachneigung von 17 - 23° sind keine Dachaufbauten zulässig, da dies zu erheblicher Verschattung der Nachbargrundstücke führen würde. Im Bereich des Typ 2 sind bedingt durch die definierte Dachform Flachdach keine Widerkehre und Zwerchgiebel bzw. Dachaufbauten zulässig.
- 10.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände für Typ 1 trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen sowie die ortsbildprägende Baustruktur weiter zu führen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 10.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien wird bewusst verzichtet, um der Bauherrschaft ausreichend gestalterischen Spielraum zu gewähren.
- 10.1.1.8 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 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 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.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,43 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3.911	91,9%
Öffentliche Verkehrsflächen	345	8,1%

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserbeseitigung

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

- 11.2.2.6 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2018 enthalten).

Bei der Planänderung vom 14.11.2018 fanden des Weiteren die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.11.2018 wie folgt Berücksichtigung:

- Ergänzung der Rechtsgrundlagen
- Änderung der Festsetzung "Mittlere traufseitige Wandhöhe"
- Änderung der Festsetzung "Firsthöhe"
- Ergänzung der Festsetzung "Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes"
- Ergänzung der Festsetzung "Einzel- und/oder Doppelhäuser"
- Änderung der Festsetzung "Baulinie"
- Änderung der Festsetzung "Haupt-Firstrichtung"
- Ergänzung der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet"
- Ergänzung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Änderung der Festsetzung "räumlicher Änderungsbereich"
- Gliederung der zusätzlichen bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautenden Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung anhand der verschiedenen Gebäudetypen
- Ergänzung der Vorschrift "Typ 1 A/Typ 1 B"
- Ergänzung der Vorschrift "An- oder Verbindungsbauten in Richtung Süden"
- Ergänzung der Vorschrift "Lage des Firstes"
- Änderung und Ergänzung der Vorschrift "Dachneigung"
- Ergänzung der Vorschrift "Höhe des Firstes"

- Änderung der Vorschrift "Widerkehre und Zwerchgiebel"
- Änderung und Ergänzung der Vorschrift "Dachaufbauten"
- Ergänzung der Bezeichnung des Bebauungsplanes um den Klammerzusatz "(Galgenbühlsiedlung)"
- Änderung und Ergänzung des Gebäudeprofils Typ 1 A/Typ 1 B
- Ergänzung der Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Ergänzung der Abarbeitung der Belange des Umweltschutzes
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

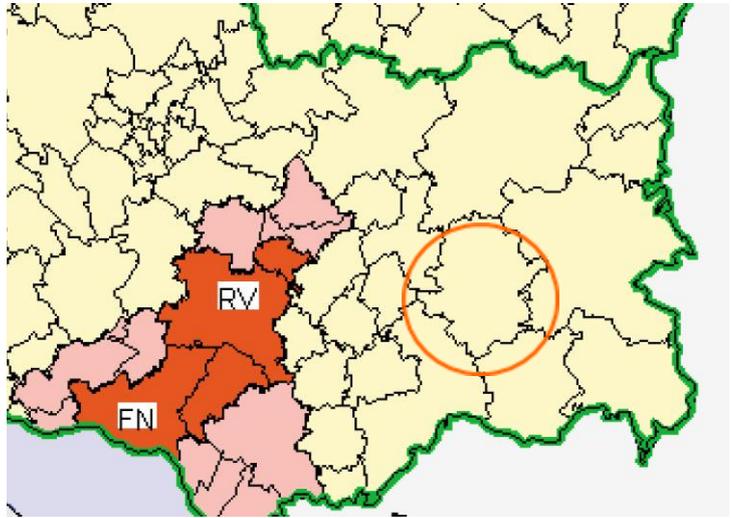
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Kiblegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.05.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2019 enthalten):

- Entfall der Festsetzung "Mittlere traufseitige Wandhöhe"
- Entfall der Festsetzung "Firsthöhe"
- Entfall der Festsetzung "Haupt-Firstrichtung im Bereich des Typ 3"
- Entfall der Vorschrift "Walmdach"
- Entfall der Vorschrift "Pulldach"
- Entfall der zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung die für den Typ 3 gelten
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

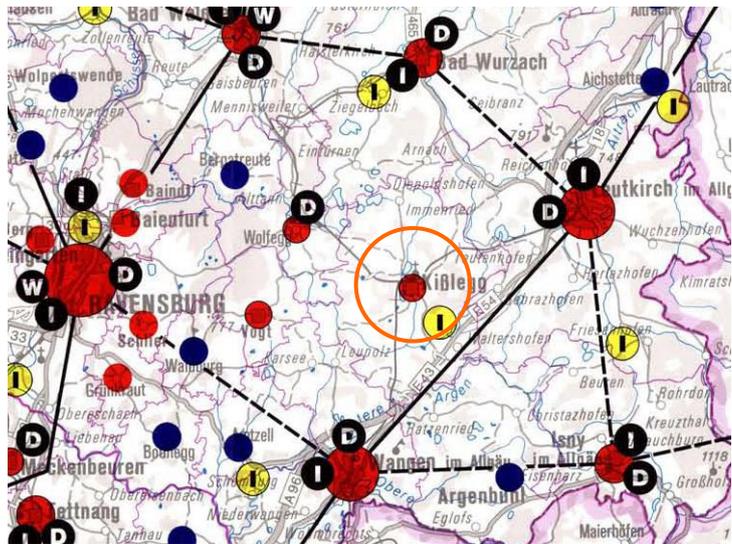
11.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Kiblegg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.07.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.08.2019 enthalten):

- redaktionelle Anpassung der zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung die für den Typ 1 gelten
- redaktionelle Überarbeitung der weiteren örtlichen Bauvorschriften
- redaktionelle Anpassung der Satzung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte Siedlung, Darstellung als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)



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



Blick von Osten in den Sämtisweg; deutlich erkennbar der gleichmäßige Abstand der Bebauung entlang des Sämtiswegs



Blick von Osten in den Altmanweg; Bebauung durch den ortsbildprägenden Regeltyp entlang der Straße in der Siedlung "Loretto" (vgl. auch Sämtisweg)



Blick von Norden auf angrenzendes Gebäude am Altmanweg; Abbildung des Regeltypes der Gebäude entlang des Altmanweges bzw. Sämtisweges; erkennbar ist die ortsbildprägende Dachneigung sowie die Schleppgauben



14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom Bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 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)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Über die Entwurfsfassung vom

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom Dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom Zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loretto (Galgenbühlsiedlung)" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Schlingsee" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 24.05.2018
Plan geändert am: 14.11.2018
Plan geändert am: 16.05.2019
Plan geändert am: 17.07.2019

Planer:

.....

(i.A. 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.