



Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	II
GRZ 0,4	WH-SD/WD 7,00 WH-FD 9,00
GH-SD/WD 10,50	GH-FD 9,00
Örtliche Bauvorschriften	
FD / DN 0°- 6° SD, WD / DN 18°- 38°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	II
GRZ 0,4	WH-SD/WD 4,70 WH-FD 6,30
GH-SD/WD 8,20	GH-FD 6,30
Örtliche Bauvorschriften	
FD / DN 0°- 6° SD, WD / DN 18°- 38°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	II
GRZ 0,4	WH-SD/WD 7,00 WH-FD 9,00
GH-SD/WD 10,50	GH-FD 9,00
Örtliche Bauvorschriften	
FD / DN 0°- 6° SD, WD / DN 18°- 38°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	II
GRZ 0,4	WH-SD/WD 4,70 WH-FD 6,30
GH-SD/WD 8,20	GH-FD 6,30
Örtliche Bauvorschriften	
FD / DN 0°- 6° SD, WD / DN 18°- 38°	

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 19.03.2018
  - Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB am 23.05.2018
  - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 19.03.2018
  - Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und erneute Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 16.11.2020
  - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am 23.05.2018
  - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen am 13.01.2021
  - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i.d. Fassung vom 19.03.2018 gem. § 3 (2) BauGB vom 04.06.2018 bis 04.07.2018
  - Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i.d. Fassung vom 13.10.2020 gem. § 3 (2) BauGB vom 21.01.2021 bis 04.02.2021
  - Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am 26.04.2021
- Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 26.04.2021 überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Isny im Allgäu, den 24.06.2021

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 14.07.2021

Stadt Isny im Allgäu, den 14.07.2021

**STADT ISNY IM ALLGÄU**

LAGEPLANBEZEICHNUNG:  
**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**"GROSSFAMILIENSTIFTUNG IMMLER"**

M. 1:1000

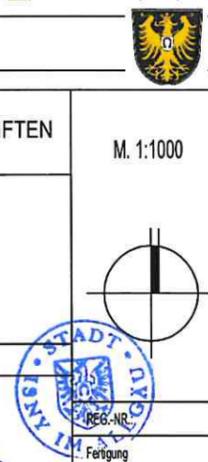
PLANVERFASSER:  
**PLANWERKSTATT a.B.**  
 Rainer Waßmann Stadtplanung  
 Mühlstraße 10  
 88085 Langenargen  
 Tel.: (075 43) 302 8812  
 Mobil: (0173) 599 23 75

AUFTRAGGEBER  
 Stadt Isny im Allgäu  
 Wasserstorstraße 1 - 3  
 88316 Isny im Allgäu  
 Telefon: (07562) 984 - 0  
 Fax: (07562) 984 - 444

DATUM: 29.03.2021

PLANVERFASSER:  
 Rainer Waßmann

AUFTRAGGEBER:  
 Rainer Magenreuter, Bürgermeister





## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Großfamilienstiftung Immler“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“**
  
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“**

Stand: 29.03.2021



**Rainer Waßmann**  
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“  
der Stadt Isny im Allgäu

Diese Bebauungsplanunterlage entspricht vollinhaltlich der am 26.04.2021 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossenen Satzung und trat mit der Bekanntmachung auf [www.isny.de](http://www.isny.de) am 14.07.2021 in Kraft.

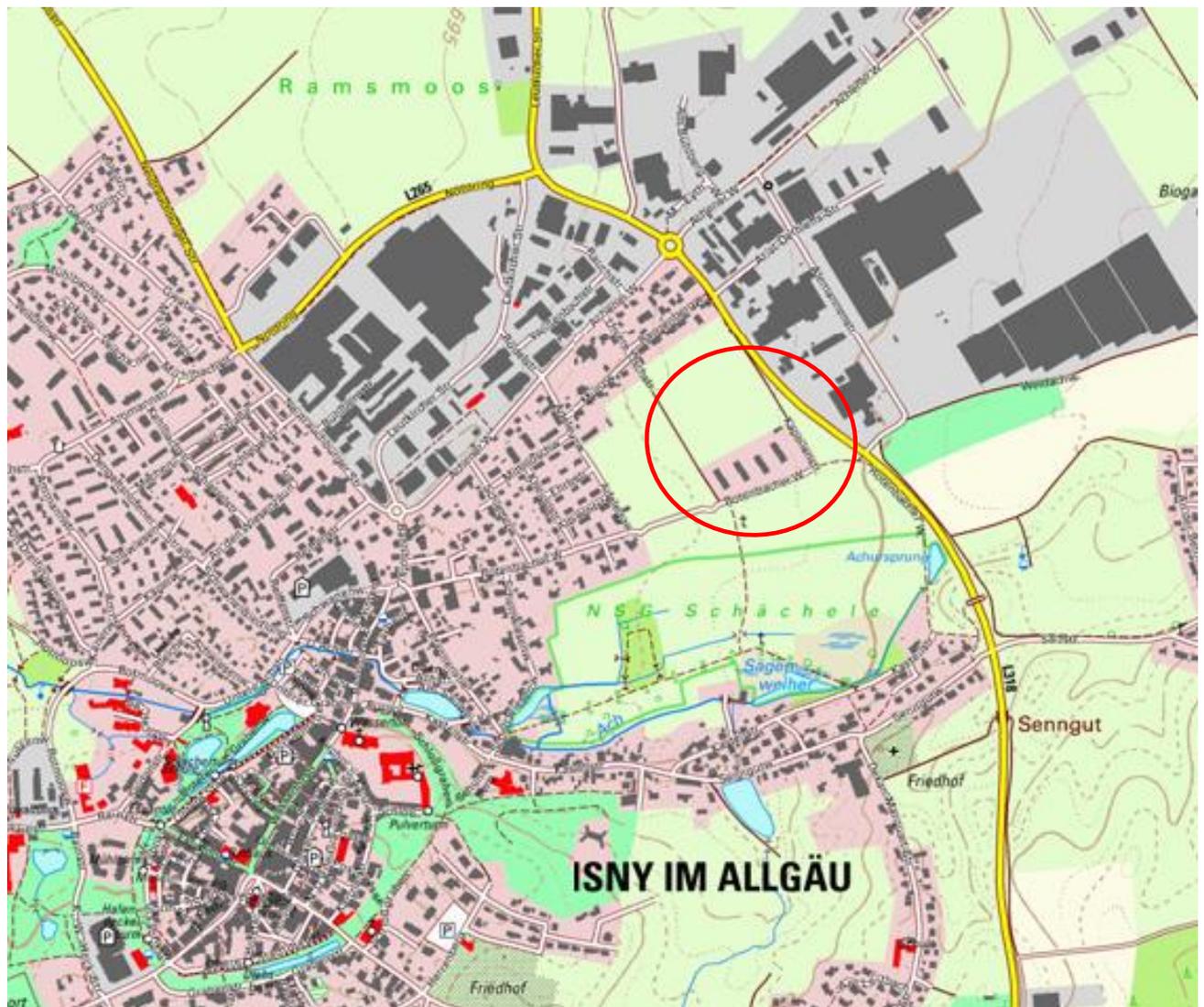
Bürgermeisteramt Isny im Allgäu, 14.07.2021

Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

Fassung vom: 29.03.2021



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu in öffentlicher Sitzung am 26.04.2021 den Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.03.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 29.03.2021
- b) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.03.2021

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

  
.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.04.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Isny im Allgäu, den 24. JUNI 2021

  
.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 2. Schank- und Speisewirtschaften.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Allgemeinen Wohngebiet <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.1.1.4 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die geplante Wohnnutzung erst zu dem Zeitpunkt zulässig, sobald die Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand / -wall) errichtet wurde.		
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>II</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20	BauNVO BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
<b>WH</b> gem. Planeintrag	1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über ERFH	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der		

Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.



- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über ERFH § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH der Hauptgebäude und Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Oberkante (OK) sonstiger baulicher Anlagen, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Beim Flachdach sind Überschreitungen der höchstzulässigen GH durch technische Aufbauten (Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Technische Aufbauten sind 1,0 m von der Attika abzurücken.

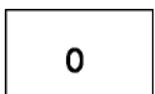
Beim Satteldach und Walmdach sind Überschreitungen der höchstzulässigen GH nicht zulässig.

**1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB**

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH)

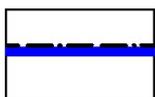
Die ERFH ist entsprechend der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücke vorzusehen. Abweichungen hiervon sind mit +/- 35 cm zulässig.

**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**



- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

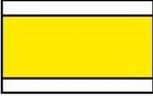
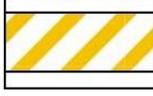
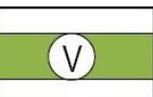
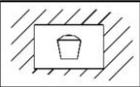
- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO

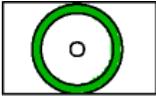
Ausnahmen:

1. im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgartenfläche) sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
2. Im 20m Anbauverbotsstreifen entlang der Landesstraße L318 sind Hochbauten und bauliche Anlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

	<b>1.6 Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.	
	1.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.2 Private Verkehrsfläche hier: Tiefgaragenzufahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.3.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.3.2 Zweckbestimmung: private Stellplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.5 öffentliches Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	<b>1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
	<b>1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>§ 9 (1) 13 BauGB</b>
	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.	
	<b>1.9 Grünflächen</b>	<b>§ 9 (1) 15 BauGB</b>
	1.9.1 private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Zweckbestimmung: - Versickerungsflächen (-V-) - Lärmschutzwall /-wand	
	Zweckbestimmung: - Kinderspielplatz	
	1.9.2 öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Zweckbestimmung: - Versickerungsflächen (-V-)	

- |             |  |   |
|-------------|--|---|
| <b>1.10</b> | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> | <b>§ 9 (1) 20 BauGB</b><br><b>§ 9 (1) 25 BauGB</b><br><b>§ 9 (1) 15 BauGB</b> |
|-------------|--|---|

- |        |  |                      |
|--------|--|----------------------|
| 1.10.1 | Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung | § 9 (1) 20, 25 BauGB |
|--------|--|----------------------|



- |          |                        |                   |
|----------|------------------------|-------------------|
| 1.10.1.1 | Pflanzgebot von Bäumen | § 9 (1) 25a BauGB |
|----------|------------------------|-------------------|

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume aus der unter Ziffer 1.10.2 genannten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Pflanzungen im Baugebiet auf privaten Grundstücksflächen  
Pro 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist bei Bebauung mindestens 1 Laubbaum aus der Pflanzliste Ziffer 1.10.2 zu pflanzen.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

- |          |                               |                      |
|----------|-------------------------------|----------------------|
| 1.10.1.2 | Weitere Minimierungsmaßnahmen | § 9 (1) 20, 25 BauGB |
|----------|-------------------------------|----------------------|

**M 1** Verwendung offenerporiger Beläge  
Grundstückzufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.

**M 2** Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung  
Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmittel. Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED). Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Möglichst Reduzierung des Beleuchtungsniveaus zwischen 23.00 und 05.00 Uhr.

**M 3** Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen  
Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

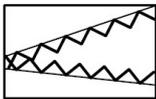
**M 4** Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen  
 Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken und/oder als Zaun auszuführen. Es sind nur Hecken mit heimischen Gehölzen aus der unter Ziffer 1.10.2 genannten Pflanzliste zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

1.10.2 Pflanzliste - für öffentliche Flächen und Pflanzungen in dem § 9 (1) 25a BauGB Baugebiet (private Grünflächen)

	Deutscher Name	Botanischer Name	Bemerkung
<b>Bäume 1.Wuchsklasse</b>			
	Platane	Platanus hispanica	
	Spitzahorn	Acer platanoides	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	
	Birke	Betula pendula	
	Hainbuche	Carpinus betulus	
	Rotbuche	Fagus sylvatica	
	Zitterpappel	Populus tremula	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	
	Stieleiche	Qercus robur	
	Winterlinde	Tilia cordata	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	
	Bergulme	Ulmus glabra	
	Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	
<b>Bäume 2.Wuchsklasse</b>			
	Obsthochstämme	Malus hybriden	
	Feldahorn	Acer campestre	
	Grau-Erle	Alnus incana	
	Vogelkirsche	Prunus avium	
	Salweide	Salix caprea	
	Fahl-Weide	Salix x rubens	
	Echte Mehlbeere	Sorbus aria	
	Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia	
	Kastanie	Aesculus x carnea 'Briotii'	
<b>Sträucher (naturnahe Hecken)</b>			
	Kornelkirsche	Cornus mas	
	Haselnuss	Corylus avellana	
	Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
	Faulbaum	Frangula alnus	
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
	Feld-/Kriechende Rose	Rosa arvensis	
	Hundsrose	Rosa canina	
	Ohr-Weide	Salix aurita	
	Grau-Weide	Salix cinerea	

	Purpur-Weide	Salix purpurea	
	Mandelweide	Salix triandra	
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
	Traubenholunder	Sambucus racemosa	
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
	Gewöhnlicher Schneeball	Virburnum opulus	

Sträucher für geformte Schnitthecken			
	Hainbuche	Carpinus betulus	
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	
	Rotbuche	Fagus sylvatica	
		Fagus sylvatica f.purpurea	
	Liguster	Ligustrum vulgare	
	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum `Schmidt`	
Kletterpflanzen / Lärmschutzwand			
	Efeu	Hedera helix	
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	
		Parthenocissus quinquefolia	
	Waldrebe	Clematis vitalba u. Sorten	(Rankhilfe)
	Knöterich	Fallopia baldschuanica	(ggf. Rankhilfe)
	Geißblatt	Lonicera henryi	untergeordnet verwenden
	Kletter-Spindelstrauch	Euonymus fort. `Gracilis`	untergeordnet verwenden
		Euonymus fort. `Coloratus`	untergeordnet verwenden
	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	untergeordnet verwenden
	Kletterrosen in Sorten	Rosa	
Obstsorten mit besonderer Eignung für den Anbau im Landkreis Ravensburg siehe Liste LK RV			



### 1.11 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

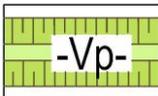
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

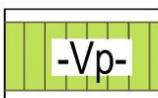
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

### 1.12 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

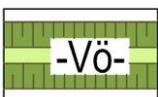
§ 9 (1) 14 BauGB



1.12.1 private Versickerungsflächen



1.12.2 privater RW-Rückhaltebereich mit Notüberlauf



1.12.3 öffentliche Versickerungsflächen

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung (Versickerungsflächen) sind als offene Mulden mit einer mind. 30cm mächtigen Bodenschicht auszubauen.

Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen ist diesen Versickerungsmulden über Regenwasserkanäle zuzuführen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Versickerungsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

### 1.13 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB



- 1.13.1 aktive Lärmschutzmaßnahme  
Entlang der Landesstraße L 318 ist eine ausreichend dimensionierte, schallabsorbierende, fugendichte, aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Mindesthöhe von 6 m über dem Niveau der Fahrbahnmitte der Landesstraße L 318 zu errichten.



- 1.13.2 Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
In den gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich im EG und 1.OG Wohnnutzungen zulässig.

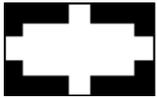


### 1.14 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

- LR1 - Leitungsrecht Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde / Leitungsrecht Überlauf aus öffentlicher RW-Mulde in Mischwasserkanal zugunsten der Gemeinde
- LR2 - Leitungsrecht privater Regenwasserkanal zugunsten des Grundstückseigentümers / Überlauf aus privater RW-Mulde oder Versickerungskörper in Mischwasserkanal oder Regenwasserkanal zugunsten des Grundstückseigentümers
- LR3 - Leitungsrecht Regenwasserkanal in öffentliche RW-Mulde zugunsten des Grundstückseigentümers
- LR4 - Leitungsrecht Stromkabel zugunsten der EnBW
- LR5 - Leitungsrecht Mischwasserkanal, Gasleitung, Wasserleitung zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt
- LR6 - Leitungsrecht Mischwasserkanal, Wasserleitung, Stromkabel zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt

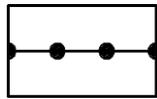
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

## 1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO

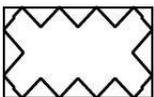
1.15.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über ERFH
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über ERFH
- 6 – Bauweise

## 2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



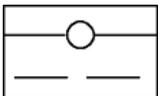
2.1 20,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur L 318 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

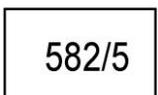
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenbauverwaltung beim RP Tübingen.

## 3. Hinweise

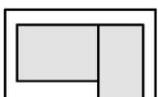
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

✱ 5.00 ✱

Maßlinie (beispielhaft)

### 3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020, insbesondere Artikel 3 Änderung des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes sowie auf Artikel 1 Änderung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes, Absatz 1 § 3 (3) – (5) hingewiesen.

### 3.5 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1992", abgekürzt „DHHN92" (Angaben in m über Normal Null).

### **3.6 Pflanzgebote**

Bei der Auswahl zur Pflanzung der Bäume an der Nordgrenze des Plangebietes ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) zu beachten. Für groß-wüchsige Arten von Ahornen, Eichen, Eschen, Pappeln sind z.B. 8 m Grenzabstand einzuhalten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

### **3.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens darzustellen.

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen. Ist der Untergrund nicht versickerungsfähig, so ist die Einleitung in den Vorfluter zu prüfen.

### **3.8 L318**

#### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Bereich des Straßenkörpers der L 318 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 318 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

#### **Entwässerung**

Der L 318 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen und der straßenseitigen Lärmschutzwallböschung weder Oberflächen- noch Sickerwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.

### **3.9 Artenschutz**

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

#### **Insektenschutz**

- Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich.
- Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin, besser 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen.
- Licht sollte ausschließlich in die Bereiche gelenkt werden, die künstlich beleuchtet werden müssen. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale sind zu vermeiden.
- Leuchtgehäuse müssen staubdicht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C betragen, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden.
- Die Lichtpunkthöhe ist auf das erforderliche Maß (bei Straßenbeleuchtung i.d.R. 4,5 m. ü. GOK) zu begrenzen.

- Wenn möglich und sinnvoll sollten Zeit-/Sensoren-gesteuerte Abschaltungsvorrichtungen und/oder eine Dimmfunktion vorgesehen werden.

### 3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. 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.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 4. Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.03.2021
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 29.03.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

  
 Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

### INHALT:

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	16
2.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	16
3.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	17
4.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	17
5.	ANLASS DER PLANUNG	18
6.	PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND	19
7.	GENERELLE ZIELE DER PLANUNG	21
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
	8.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG	22
	8.2 VER- UND ENTSORGUNG	22
	8.3 ARTENSCHUTZ	22
	8.4 IMMISSIONSSCHUTZ	23
	8.5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA	24
9.	ALTLASTEN	24
10.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	25
11.	FLÄCHENBILANZ	27
12.	ANLAGEN	27

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha, mit den Flurstücken Nr. 583 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 582/5, 596, 601/3, 584 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Untere Öschstraße, Flurstück Nr. 587.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 584, 596 und 601/3 sowie der Unteren Öschstraße, Flurstück Nr. 587 sowie durch das Flurstück Nr. 585/1,

Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der L318, Flurstück Nr. 779/4,

Im Süden durch die südlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 601/3, 596, 582/5 und der Unteren Öschstraße, Flurstück Nr. 587,

Im Westen durch die Flurstück Nr. 571, 572, einer Teilfläche der Unteren Öschstraße, Flurstück Nr. 587, den Flurstücken Nr. 581/1, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt von Isny im Allgäu – im Bereich „Mittelösch“, westlich der L318. Gegenüber der L318 liegt ein bestehendes größeres Gewerbegebiet.

An den Planbereich grenzen südlich 4 bestehende, mehrgeschossige Wohngebäude sowie ein Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet an. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelösch“ an.

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und fällt leicht von Südosten nach Nordwesten ab.

Die Grundstücksflächen sind überwiegend im Privatbesitz, ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Stadt Isny.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

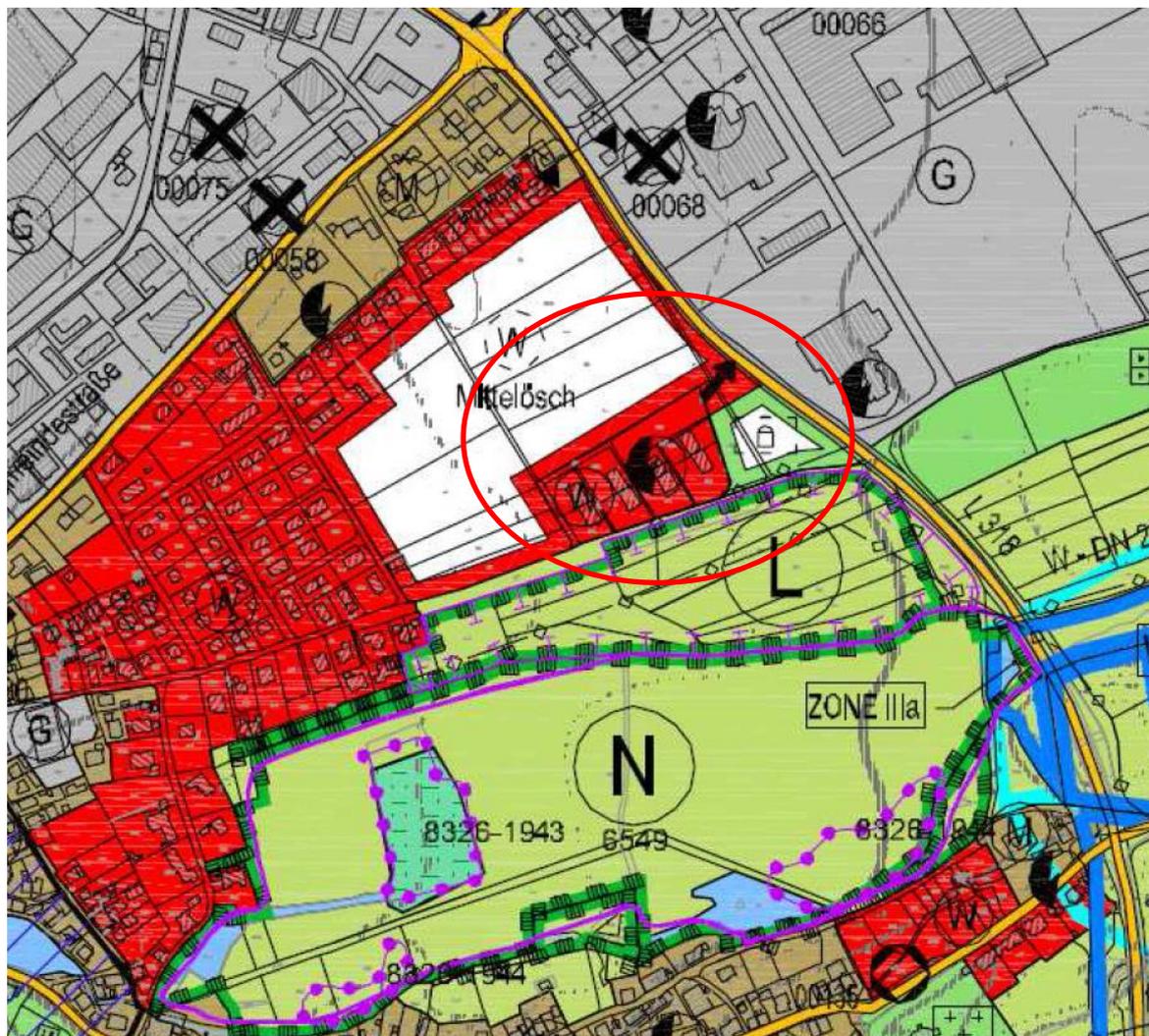
#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu, Stand 20.04.2011 stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Bestand“, „Wohnbaufläche - Planung“ und „Grünfläche – Zweckbestimmung: Spielplatz“ dar.

Da ein Teil der Darstellung „Grünfläche – Spielplatz“ zu Wohnbaufläche umgenutzt werden soll, ist in diesem Bereich eine Berichtigung des FNP erforderlich.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen grenzen südlich des Rotenbacher Weges an ein Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet an. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind im Rahmen des Umweltberichts näher zu untersuchen.



## 5. ANLASS DER PLANUNG

Die Großfamilienstiftung Immler möchte die Flächen im Plangebiet für eine künftige Wohnbebauung entwickeln.

Die Immler Großfamilienstiftung (IG) ist eine mildtätige und gemeinnützige Stiftung, welche folgende Zwecke verfolgt (siehe Stiftungssatzung § 3 Abs. 1 Zweck der Stiftung):

- a) Die Förderung der Großfamilie als Voraussetzung für ein funktionierendes Gemeinwesen durch die verbilligte Überlassung von Wohnraum;
- b) Die Förderung von mildtätigen Zwecken, insbesondere die Unterstützung pflegebedürftiger älterer Menschen;
- c) Die Unterstützung von in wirtschaftlicher und/oder persönlicher Not geratener Menschen;
- d) Die Förderung der Jugendarbeit, des Sports und von ehrenamtlichen Tätigkeiten für gemeinnützige und mildtätige Zwecke;
- e) Unterstützung der Berufsausbildung der Kinder von Großfamilien, insbesondere von in den Großfamilienhäusern der Stiftung wohnhaften Kindern.

Diese Ziele sollen u.a. wie in der Stiftungssatzung § 3 Abs. 2 beschrieben erreicht werden:

- (2) Die Stiftungszwecke werden insbesondere verwirklicht durch

- a. die Anschaffung, Errichtung und Überlassung von verbilligtem Wohnraum für Großfamilien mit Spielplatz und sonstigen Sportgelegenheiten; ...

Dem Stiftungszweck entsprechend sollen auf dem Gelände am Mittelösch hochwertige Häuser für kinderreiche Familien sowie Senioren errichtet werden. Hierfür soll ein Bebauungsplan für die IG aufgestellt werden. Sowohl die Makro- als auch die Mikrolage eignet sich ideal für die Realisierung der Stiftungsziele. Es befindet sich ein Naturschutzgebiet in unmittelbarer Nähe, der nächste Kindergarten ist leicht zu erreichen (Luftlinie ca. 1 km), es gibt gute Einkaufsmöglichkeiten und es sind attraktive Arbeitgeber in Laufdistanz. Der Bebauungsplan soll Baurecht schaffen, welches den Bau von Häusern für kinderreiche Familien oder andere dem Stiftungszweck dienliche Einrichtungen ermöglichen.

Die Flächen entlang der L318 hinter der noch zu erstellenden Lärmschutzeinrichtung dienen zur Schaffung von Naherholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Alt und Jung im Bebauungsplangebiet. Da die Flächen öffentlich zugänglich sind, erhofft sich die IG, dass hier ein Mehrgenerationen-Treffpunkt entsteht. Um Besuchern den Zugang zu den Naherholungsflächen zu erleichtern, werden entsprechende Besucherstellplätze vorgesehen.

Auf Einfriedungen wird im Bebauungsplangebiet weitestgehend verzichtet, um in dem Gebiet einen einladenden Charakter zu schaffen. Einfriedungen sollen nur dort zur Anwendung kommen, wo sie aus technischen Gründen hilfreich sind. Des Weiteren soll das Gebiet durch gute Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie Entschleunigung des PKW-Verkehrs hohe Aufenthaltsqualität bieten. Insbesondere die Geh- und Radwege sollen auch den Anliegern die Möglichkeit zur sicheren Fortbewegung geben.

## 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Das Plangebiet ist derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Bauvorhaben mit der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Gem. **§ 1a BauGB** - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz – sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

Da das geplante Wohngebiet „Großfamilienstiftung Immler“ an die bereits südlich vorhandene Wohnbebauung und östlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen anschließt, soll mit der Planung die bisher vorhandene Bebauung am Rotenbacher Weg

ergänzt werden. Die geplante Maßnahme stellt somit eine vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung dar.

Die Stadt Isny unterstützt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Immler Großfamilienstiftung an diesem Standort Häuser für kinderreiche Familien oder andere dem Stiftungszweck dienliche Einrichtungen zu errichten. Alternativ zum geplanten Baugebiet stehen derzeit keine vergleichbar großen Flächen für eine Umnutzung, Nachverdichtung oder Innenentwicklung zur Verfügung.

Aus vorgenannten Gründen hat sich die Stadt dazu entschlossen, unten den Rahmenbedingungen den „neuen“ Paragraphen 13b BauGB „beschleunigt“ eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist in der Folge zeitnah „zu berichtigen“.

### **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan schließt an eine überplante Fläche nach § 30 BauGB an, wodurch die Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB überplant werden können.

#### **Durchführung im „beschleunigten Verfahren“**

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ (siehe Ziffer 11: Flächenbilanz).

Nach § 13 a, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 BauGB 2017 ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu hat in öffentlicher Sitzung am 19.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Großfamilienstiftung Immler" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

## **7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist der Bau von Häusern für kinderreiche Familien oder andere dem Stiftungszweck dienliche Einrichtungen.

Zum Schutz der geplanten Bebauung und zur Schaffung von Naherholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Alt und Jung in den vorgesehenen Grünflächen ist entlang der L318 eine noch zu erstellenden Lärmschutzeinrichtung vorgesehen.

Um Besuchern den Zugang zu den Naherholungsflächen zu erleichtern, werden entsprechende Besucherstellplätze vorgesehen.

Um in dem Gebiet einen einladenden Charakter zu schaffen, wird weitestgehend auf Einfriedungen verzichtet; diese sollen nur dort zur Anwendung kommen, wo sie aus technischen Gründen hilfreich sind.

Des Weiteren soll im Rahmen der Verkehrserschließung durch öffentliche Parkierungsmöglichkeiten im Straßenraum der Verkehr beruhigt und durch Anlage von Geh- und Radwegen in der privaten Grünfläche die Attraktivität gesteigert werden. Speziell die Geh- und Radwege sollen auch den umliegenden Bebauungen die Möglichkeit zur sicheren Fortbewegung geben.

Die Bebauung entwickelt sich entlang der internen Erschließungsstraße. Als Gebäudetypen sind Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept versucht dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zu einem hochwertigen Landschaftsraum durch Bepflanzungen und umfangreiche Grün- und Freiräume gerecht zu werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt als Ringerschließung zwischen dem Rotenbacher Weg und der Unteren Öschstraße aus. Bauliche Maßnahmen im Bereich

der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rotenbacher Weg und in der Unteren Öschstraße erforderlich.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Grundstücksentwässerung:

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen soll in mehrere geplante Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone eingeleitet werden. Die Versickerungsbereiche erhalten einen Notüberlauf in den Mischwasserkanal oder Regenwasserkanal.

Gebäude 1, 3, 5, 7, 9, 11 und 13:

Es ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude 1, 3, 5, 7, 9, 11 und 13 über herzustellende Regenwasserleitungen einer Versickerungsmulde zugeführt wird. Der Notüberlauf führt dann in ein Versickerungsbecken.

Gebäude 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14:

Es ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 über herzustellende Regenwasserleitungen zunächst in einer unterirdischen Retention zurückgehalten und schließlich über einen Notüberlauf in ein Versickerungsbecken abgeleitet wird.

Gebäude 15, 16, 17 und 18:

Es ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude 15, 16, 17 und 18 über herzustellende Regenwasserleitungen zunächst in auf den privaten Grundstücken herzustellenden Zisternen zurückgehalten und schließlich über einen Notüberlauf in eine Versickerungsmulde abgeleitet wird. Der Notüberlauf führt dann in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal.

Erschließungsstraße:

Es ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße über herzustellende Regenwasserleitungen einer Versickerungsmulde oder einem Versickerungsbecken zugeführt wird.

## 8.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 23.01.2017)

Auswirkungen der geplanten Bebauung

- Schutzgebiete

Innerhalb des Gebiets liegen keine nach §30 geschützten oder sonst naturschutzrelevanten Biotope. Das Naturschutzgebiet 'Schächele' liegt südlich in 150 m Entfernung.

Um eine Beeinträchtigung von streng geschützten Fledermäusen dieses Gebiets (und von nachtaktiven Insekten, die ihnen als Nahrungsgrundlage dienen) zu vermeiden, sollte die Beleuchtung des Gebietes möglichst insektenfreundlich sein (LEDLeuchtkörper, Abstrahlung nur nach unten).

- Vegetation und Strukturen

Innerhalb des engeren Eingriffsbereichs ist kein Gehölzbestand vorhanden. Die überplanten Flächen lassen sich wie beschrieben keinem geschützten Biotoptyp zuordnen und sind aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht von geringer Bedeutung.

Vorkommen von naturschutzrelevanten Pflanzenarten im Gebiet können aufgrund der vorhandenen standörtlichen Bedingungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

- Vögel

Eine vollständige Vogel-Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt; bei der zweistündigen Begehung wurden nur wenige Vogelarten registriert (Amsel, Elster, Feldsperling, Kohlmeise Rabenkrähe und Star). Bei den genannten Arten handelt es sich um anspruchslose Vogelarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs, die die überplante Fläche allenfalls sporadisch zur Nahrungssuche nutzen. Vorkommen von wertgebenden Vogelarten im Bebauungsplangebiet können aufgrund des stark eingeschränkten Habitatangebots, des Fehlens von Gehölzen und der Lage im Siedlungsbereich ausgeschlossen werden.

- Fledermäuse

Eine gezielte Nachsuche nach Fledermäusen wurde angesichts des Fehlens fledermausrelevanter Strukturen nicht durchgeführt. Eine nennenswerte Nutzung der Flächen durch Fledermäuse ist mit Sicherheit auszuschließen.

- Zauneidechse

Eine Nachsuche nach Zauneidechsen war zum Zeitpunkt der Begehung aus jahreszeitlichen Gründen nicht mehr möglich; deshalb wurde nach potentiellen Lebensräumen der Zauneidechse gesucht. Angesichts der Höhenlage von circa 700 m wären Eidechsenvorkommen allenfalls an kleinklimatisch besonders günstigen Standorten (Böschungen, Südhänge o.ä.). Derartige Habitatstrukturen sind nicht vorhanden; ein Vorkommen der Art kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Beurteilung des geplanten Eingriffs

Die überplanten Flächen entsprechen keinen nach §32 BNatSchG geschützten Biotoptypen und keinem FFH-Lebensraumtyp. Streng geschützte Tierarten wurden im Gebiet nicht gefunden und sind angesichts des sehr begrenzten Habitat- und Strukturangebots auch nicht zu erwarten; wegen des Fehlens von Gehölzen überplanten Fläche sind auch Beeinträchtigungen von Brutvögeln nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung führt also nicht zu Konflikten mit den Vorgaben von §44 BNatSchG.

Empfehlung

Um Beeinträchtigungen der Fauna, insbesondere der Fledermäuse und der nachtaktiven Insekten, die den Fledermäusen als Nahrungsgrundlage dienen, zu vermeiden, sollte ein Beleuchtungskonzept für das Gebiet erstellt werden, das diese Aspekte berücksichtigt (Einsatz von LED-Lampen, insektenfreundliche Konstruktion, Schaltung der öffentlichen Beleuchtung mit Bewegungsmeldern zumindest nach Mitternacht usw.)

## 8.4 Immissionsschutz

(siehe Anlage: Schallschutznachweis, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 22.12.2016)

Zusammenfassung:

### LÄRMEINSTRALUNG AUF DEN PLANUNGSBEREICH

#### A) BESTAND - GEWERBE

Das Planungsgebiet wird vom Gewerbelärm aus dem Misch-, und dem Gewerbegebiet beaufschlagt. Die Immissionsbelastungen TAG und NACHT überschreiten die zulässigen Orientierungswerte und Immissionsrichtpegel der TA Lärm. Die in der Planung bereits vorhandene Lärmschutzwand muss verifiziert werden.

#### B) BESTAND – GEWERBE MIT VERIFIZIERTER LÄRMSCHUTZWAND

Das Planungsgebiet wird durch die verifizierte Lärmschutzwand geschützt. Die Immissionsbelastungen TAG und NACHT unterschreiten die zulässigen Orientierungswerte und Immissionsrichtpegel der TA Lärm.

#### C) BESTAND – VERKEHR MIT VERIFIZIERTER LÄRMSCHUTZWAND

Das Planungsgebiet wird vom Verkehrslärm der Landstraße L318 beaufschlagt. Die Immissionsbelastungen TAG und NACHT unterschreiten die zulässigen Orientierungswerte.

#### D) PROGNOSE 2030 – VERKEHR MIT VERIFIZIERTER LÄRMSCHUTZWAND

Das Planungsgebiet wird vom Verkehrslärm (Prognose 2030) der Landstraße L318 beaufschlagt.

Die Immissionsbelastung TAG übersteigt die zulässigen Orientierungswerte marginal. Durch den geplanten Bau des Kreisverkehrs mit einer damit verbundenen Reduzierung der Geschwindigkeit wird das Wohngebiet durch die erhöhte Verkehrsbelastung - Prognose 2030 - auf der L318 geringfügig entlastet.

### LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Entlang der Landesstraße L 318 ist eine ausreichend dimensionierte, schallabsorbierende, fugendichte, mind. 6 m hohe (über dem Niveau der Fahrbahnmitte der Landesstraße L 318) aktive Lärmschutzmaßnahme zu errichten.

Als weitere Lärmschutzmaßnahme werden bei den künftigen Wohngebäuden am östlichen Rand des Geltungsbereichs geringere max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Darüber hinaus werden in diesen Bereichen Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im EG und 1.OG der Wohngebäude festgesetzt.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes kann nach den Ergebnissen der Rasterlärmkarten berechnet werden – sie stellen aber keine Anforderungen, die über dem derzeitigen Stand der Technik liegen.

### FAZIT

Mit den oben genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann der Planungsbereich als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Orientierungsrichtwerte werden unter Einbeziehung des Abwägungsbereiches an den nordöstlichen Planungsgrenzen marginal überschritten. Die Immissionsbelastung ist unkritisch (innerhalb des Abwägungsbereichs zur 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung).

## 8.5 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Altstadt von Isny – im Bereich „Mittelösch“. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in einer Entfernung von ca. 300 m gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Im Planbereich befinden sich keine Baumstandorte.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nur geringfügig betroffen. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

## 9. ATTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Isny konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Auf Grund der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens wurde zusätzlich gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die geplante Wohnnutzung erst zu dem Zeitpunkt zulässig ist, sobald die Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand / -wall) errichtet wurde.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

## **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH) orientiert sich an der angrenzenden Straßenhöhe. Die ERFH darf max. 0,35 m über/unter mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

## **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

## **Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Es sind 6 öffentliche Stellplätze und 9 private Stellplätze vorgesehen. Zur Sicherung der Parkierungsmöglichkeiten werden diese planungsrechtlich als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkierung und private Stellplätze“ festgesetzt.

Entlang der L318 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen ein Zufahrtsverbot festgesetzt worden.

In den Kreuzungsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Als nachrichtliche Übernahme ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der L318 eine 20,0 m breite Abstandsfläche – Anbauverbotsstreifen - ebenfalls von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **Lärmschutzmaßnahmen**

Entlang der L318 ist als aktive Lärmschutzmaßnahme für die geplante Wohnbebauung eine Lärmschutzwand in Verbindung mit einem Wall in einer Gesamthöhe von ca. 6 m vorgesehen. Erläuternd zu den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens wurden Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den gekennzeichneten Bereichen festgesetzt, in denen ausschließlich im EG und 1.OG Wohnnutzungen zulässig sind.

### **Sonstige Regelungen für das Baugebiet**

Die Anordnung der **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen** ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist.

Die Festsetzungen zur Grünordnung - Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Parkierung und der privaten Stellplätze - sind zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Weitere Baumpflanzungen sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die im Plan festgesetzte **Grünflächen** sind als private Grünfläche - Zweckbestimmungen: Retentionsflächen / Lärmschutzwand / Kinderspielplatz und als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Retentionsflächen - festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen den geplanten Versickerungsbereichen / Regenwasser-Rückhaltebereich zuzuführen.

Erforderliche **Leitungsrechte** wurden mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt.

## **11. FLÄCHENBILANZ**

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.815 m <sup>2</sup>
<i>(bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von</i>	<i>3.926 m<sup>2</sup>)</i>
öffentliche Straße neu innerhalb	1.820 m <sup>2</sup>
öffentliche Straße neu Untere Öschstr.	75 m <sup>2</sup>
private TGa-Zufahrt (Bestand)	115 m <sup>2</sup>
Straße Bestand Untere Öschstraße	130 m <sup>2</sup>
öffentliche Stellplätze (6) mit Verkehrsgrün	105 m <sup>2</sup>

private Stellplätze (9)	135 m <sup>2</sup>
private Grünflächen - Lärmschutzwall /-wand - Spielplatz - Retentionsflächen	6.345 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Verfahrensgebietes</b>	<b>18.540 m<sup>2</sup></b>

## 12. ANLAGEN

1. **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 23.01.2017
2. **Artenschutz Nachtrag**, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 17.10.2018
3. **Schallschutznachweis**, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 22.12.2016

Planer:



### Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 29.03.2021

  
.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

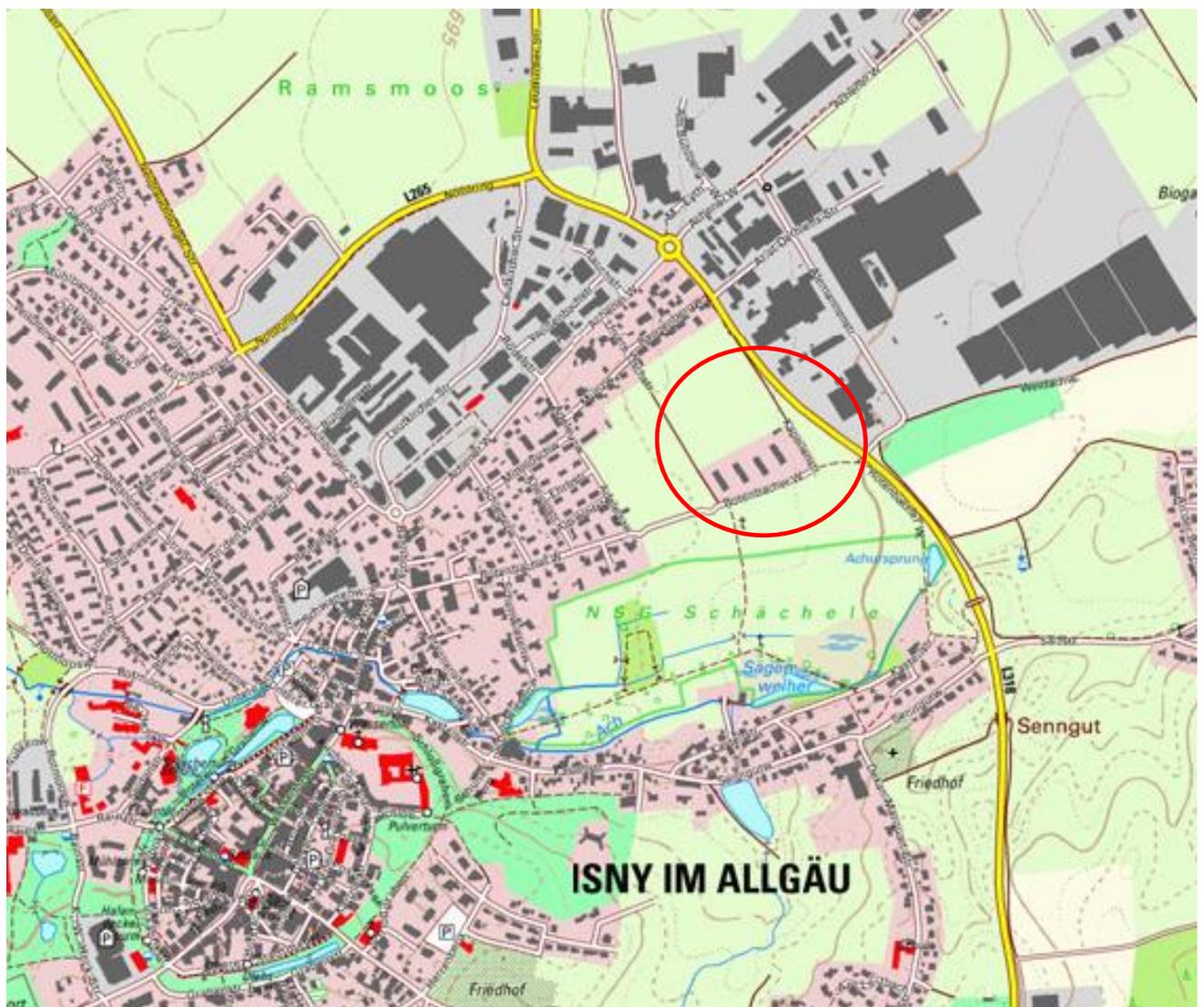
Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

  
.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

Fassung vom: 29.03.2021



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu in öffentlicher Sitzung am 26.04.2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Großfamilienstiftung Immler“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 29.03.2021
- b) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 29.03.2021

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

  
.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.04.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Isny im Allgäu, den 24. JUNI 2021

  
.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien: Verspiegelte Glasflächen.  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 18° bis 38° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 6°.

Bei Anbauten und Nebengebäuden inkl. Garagen und Carports sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

##### Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen in brauner, roter, rotbrauner oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser  
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden.

Es wird empfohlen, alternativ die Materialien Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile zu verwenden

#### 1.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben, Flachdachgauben oder als Krüppelwalm. Zwerchgiebel sind zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Die max. Breite der Dachaufbauten darf 4 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten untereinander müssen einen Mindestabstand (Außenwand zu Außenwand) von 1,5 m einhalten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenwand giebelseitig muss mind. 1,5 m betragen.

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand senkrecht vom First des Hauptgebäudes gemessen von 0,5 m einhalten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der zugehörigen durchlaufenden Traufe beträgt 0,25 m (Ausnahme Zwerchgiebel).

Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Bei allen Dachformen sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind in die Dachfläche mit gleicher Neigung zu integrieren. Aufständungen sind unzulässig.

#### 1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Die nicht für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze genutzten, sonstigen unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

#### 1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenrand) einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Sichtwinkelbereichen privater Zufahrten darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände bis maximal 0,80 m Höhe.

Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten – Durchlässigkeit alle 5 m in einer Breite von 0,5 m mit einer Höhe von 0,35 m.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

### 1.7 Abgrabungen

§ 74 (1) 3 LBO

Pro Baugrundstück sind max. 2 Lichthöfe mit je max. 3,50 m Breite und einem Böschungsverhältnis von 2:1 sowie einer max. Tiefe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

## 2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 29.03.2021
- 2.2 Begründung in der Fassung vom 29.03.2021

Beschluss durch den Gemeinderat  
Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

  
.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Großfamilienstiftung Immler“

### **INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha, mit den Flurstücken Nr. 583 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 582/5, 596, 601/3, 584 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Untere Öschstraße, Flurstück Nr. 587.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 584, 596 und 601/3 sowie der Unteren Öschstraße, Flurstück Nr. 587 sowie durch das Flurstück Nr. 585/1,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der L318, Flurstück Nr. 779/4,
- Im Süden durch die südlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 601/3, 596, 582/5 und der Unteren Öschstraße, Flurstück Nr. 587,
- Im Westen durch die Flurstück Nr. 571, 572, einer Teilfläche der Unteren Öschstraße, Flurstück Nr. 587, den Flurstücken Nr. 581/1, 582/1, 582/2, 582/3 und 582/4.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

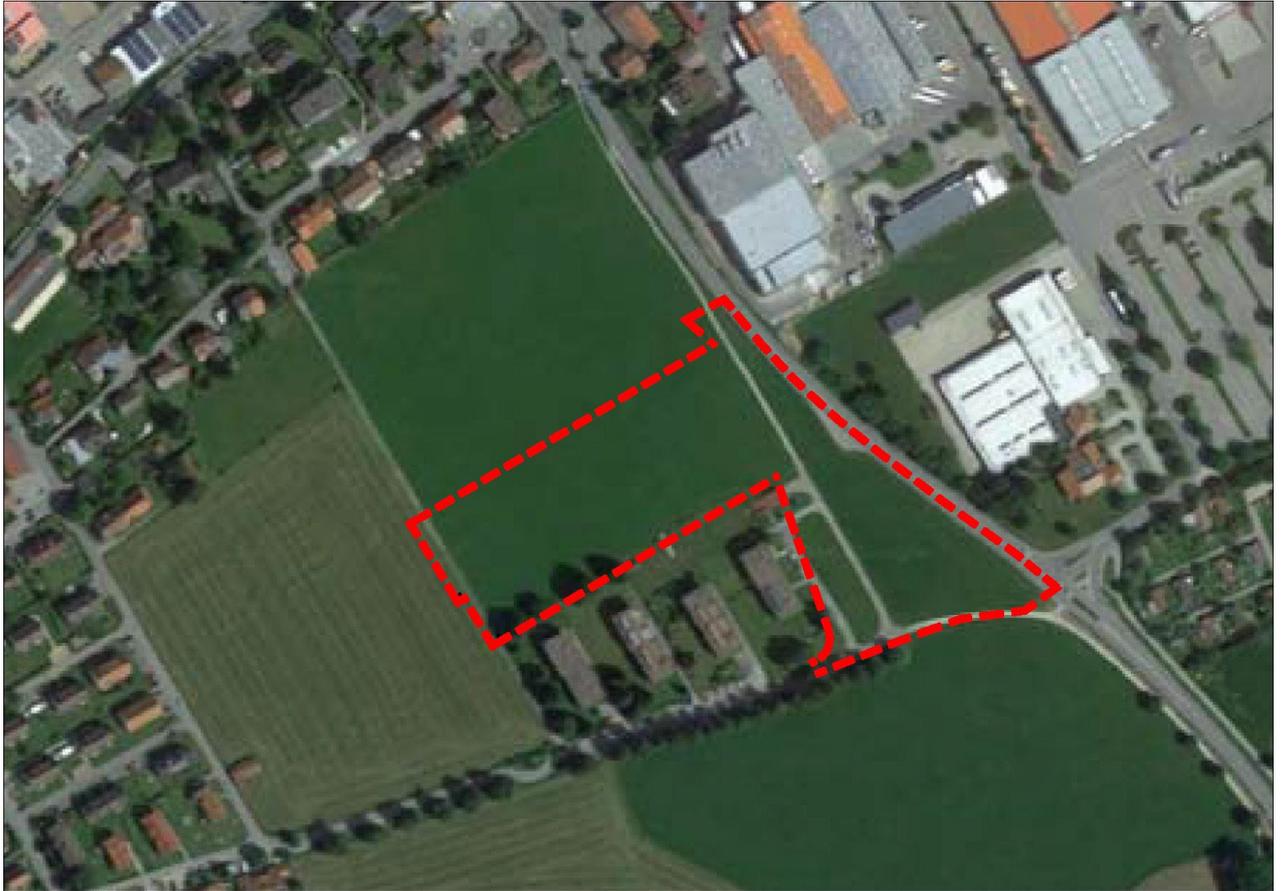
Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt von Isny im Allgäu – im Bereich „Mittelösch“, westlich der L318. Gegenüber der L318 liegt ein bestehendes größeres Gewerbegebiet.

An den Planbereich grenzen südlich 4 bestehende, mehrgeschossige Wohngebäude sowie ein Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet an. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelösch“ an.

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und fällt leicht von Südosten nach Nordwesten ab.

Die Grundstücksflächen sind überwiegend im Privatbesitz, ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Stadt Isny.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet (zentrumstern) und des schutzwürdigen angrenzenden Landschaftsbildes werden die getroffenen örtlichen Bauvorschriften als notwendiges Mindestregelwerk angesehen. Der abgesteckte gemeinsame Rahmen berücksichtigt die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren und strebt Rechtssicherheit über die bauliche Entwicklung auf den jeweiligen Nachbargrundstücken an.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich auf Sattel- und Walmdächer; diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung. Darüber hinaus werden auch Flachdächer zugelassen, die im Ortsbild immer stärker vorzufinden sind.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheindeckung getroffen worden, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen, dies bezieht sich in erster Linie auf untergeordnete Bauteile, wie Gaupen, Krüppelwalm und Zwerchgiebel. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell von den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen, als auch dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abgrabungen dienen in erster Linie dazu, eine bessere Belichtung bei Kellerräumen zu ermöglichen.

### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Auf Grund der beabsichtigten optischen Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen den Charakter des Straßenbildes. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Einfriedungen und Stützkonstruktionen sollen aus gestalterischen Gründen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 0,50 m abgerückt werden. Im Übergangsbereich der Hausgärten zu den Verkehrsflächen soll eine optische Verknüpfung zwischen privaten und öffentlichen Flächen erreicht werden.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 29.03.2021

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

.....  
Rainer Magenreuter, Bürgermeister



## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Großfamilienstiftung Immler“

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat  | am         | 19.03.2018               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB   | am         | 23.05.2018               |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                                   | am         | 19.03.2018               |
| Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und erneute Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                      | am         | 16.11.2020               |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen   | am         | 23.05.2018               |
| Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen   | am         | 13.01.2021               |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 19.03.2018 gem. § 3(2) BauGB      | vom<br>bis | 04.06.2018<br>04.07.2018 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 13.10.2020 gem. § 3(2) BauGB | vom<br>bis | 21.01.2021<br>04.02.2021 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO   | am         | 26.04.2021               |

Stadt Isny im Allgäu, den 26.04.2021

  
(BÜRGERMEISTER) 

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 26.04.2021 überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Isny im Allgäu, den 24. JUNI 2021

  
(BÜRGERMEISTER) 

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 14. JULI 2021

Stadt Isny im Allgäu, den 14. JULI 2021

  
(BÜRGERMEISTER) 