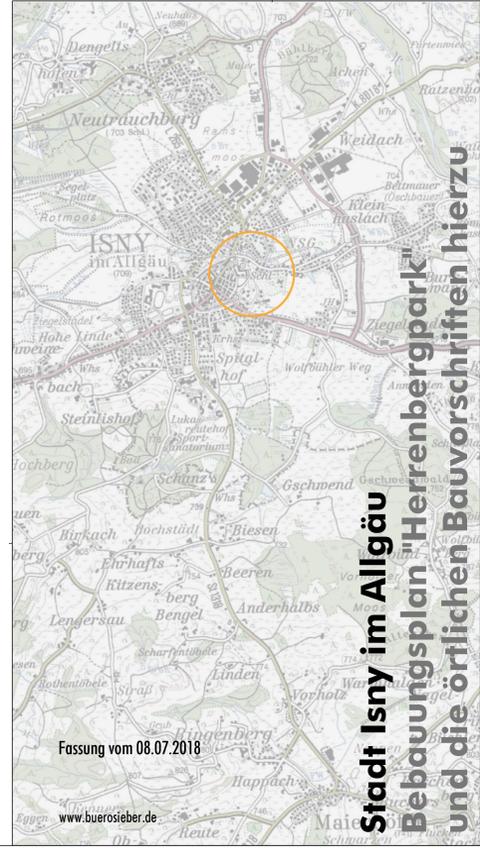


M 1: 500

Typenschemen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV)

Typ 1	Typ 2	Typ 3
PF GR 200 m <sup>2</sup>	PF GR 170 m <sup>2</sup>	PF GR 125 m <sup>2</sup>
Z II	Z II	Z II
ED	ED	ED
E3/02 Wo	E3/02 Wo	E3/02 Wo
BOV SD/PO/WD/FD	BOV SD/PO/WD/FD	BOV SD/PO/WD/FD
DN <sub>1</sub> 20-38	DN <sub>1</sub> 20-38	DN <sub>1</sub> 20-38
DN <sub>2</sub> 7-18	DN <sub>2</sub> 7-18	DN <sub>2</sub> 7-18
DN <sub>3</sub> 12-28	DN <sub>3</sub> 12-28	DN <sub>3</sub> 12-28

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen - siehe Textteil



Fassung vom 08.07.2018

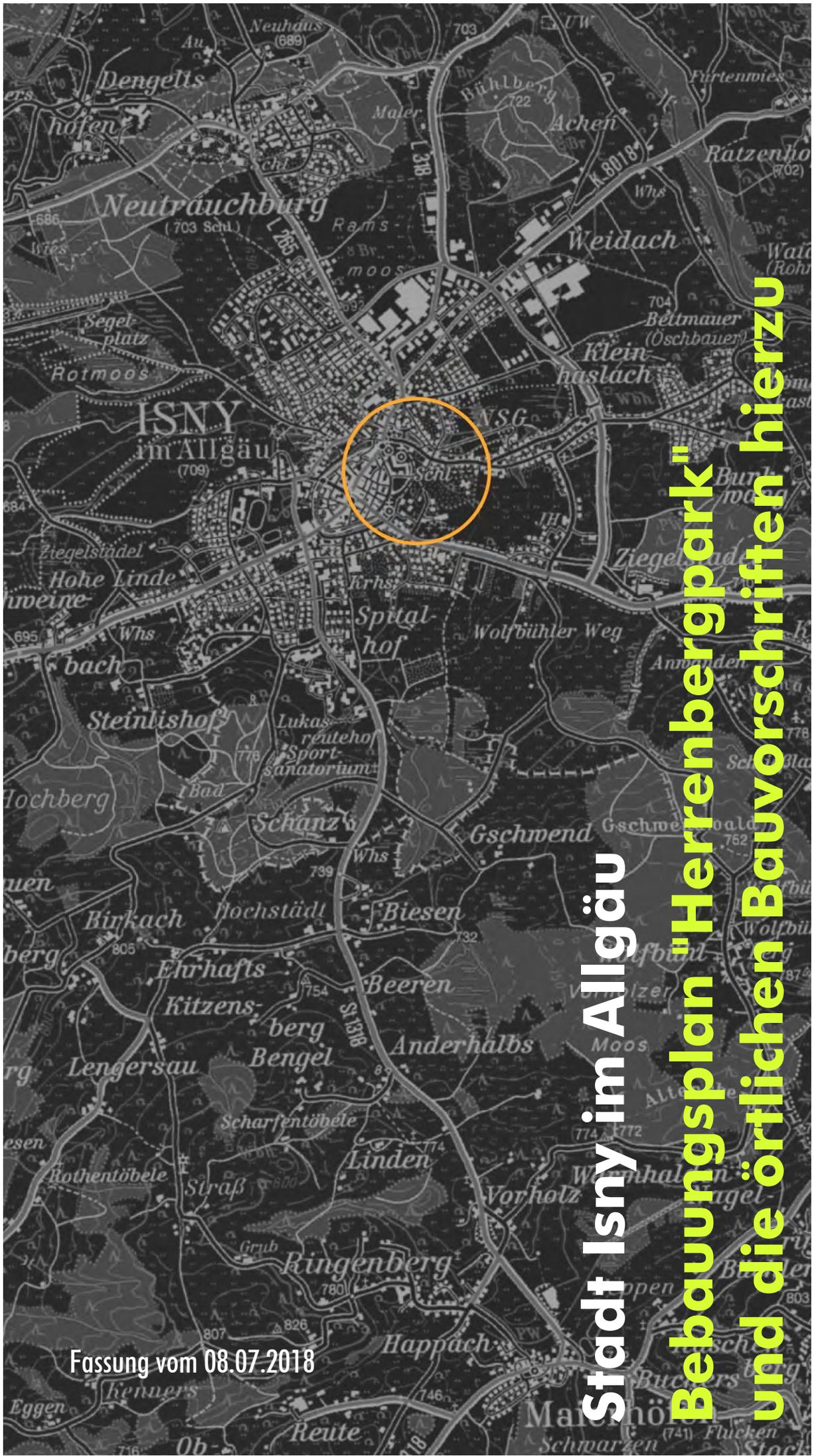
www.buerosieber.de

Stadt Isny im Allgäu  
Bebauungsplan "Herrenbergpark"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 08.07.2018

Stadt Isny im Allgäu

Bebauungsplan "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 30
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 42
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 47
9	Begründung – Sonstiges 50
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 53
11	Begründung – Bilddokumentation 54
12	Verfahrensvermerke 56

# 1 Rechtsgrundlagen

---

- 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 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)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**Allgemeines Wohngebiet 1**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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)

**Allgemeines Wohngebiet 2**

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. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3** GR ....m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4** **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
– Stellplätze und  
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen  
um weitere 50 % überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5** Z .... **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6** WH .... m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**  
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:  
– bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Firsthöhe begrenzt, die festgesetzte Wandhöhe ist daher nicht relevant.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

## 2.7 FH .... m ü. NN

### Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes

- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um mind. 1,25 m unterschritten werden.

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

2.8 0

### Offene Bauweise

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

2.9



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

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

2.10



### Baugrenze

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

2.11



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)

## 2.12 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

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

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- Nebengebäude (keine Garagen und Carports): es ist maximal ein Nebengebäude je Grundstück zulässig; max. 45 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände);
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt; max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;

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

## 2.13 E.../D... Wo

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

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

## 2.14



### Öffentliche Verkehrsflächen

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

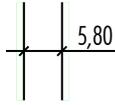
## 2.15



### Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh und Radweg

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

2.16



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

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

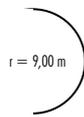
2.17



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.18



**Straßenbegrenzungslinie**; mit Ausrundungsradius

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

2.19



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21

**Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle den östlich gelegenen Retentionsbereichen zuzuführen. Drosselabfluss und Notüberlauf des Retentionsbeckens sind der "Isnyer Ach" zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

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 abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22

Private  
Grünfläche 1

Private **Grünfläche 1** ohne bauliche Anlagen. Die privaten Grünflächen dienen der Sicherung des Gehölzbestandes über die als zu erhaltend festgesetzten Bäumen hinaus. Auch jüngere Bäume sowie Strauchwerk dürfen auf diesen Flächen nicht willkürlich entfernt werden. Pflegemaßnahmen dürfen alle drei Jahre erfolgen, wobei auf maximal 1/3 der Fläche je Grundstück die Sträucher zurückgeschnitten oder durch auf den Stock setzten entfernt werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23

Private  
Grünfläche 2

Private **Grünfläche 2** auf der die Anlage (entsprechend den örtlichen Gegebenheiten) einer Zufahrt inklusive der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (für das durch die Zufahrt erschlossene Wohngebäude) zulässig ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **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 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden ist nicht zulässig.

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

Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.25 Bodenbeläge in den Baugebieten**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**Leitungsrecht 1** für die Verlegung und Unterhaltung von Schmutz- und Regenwasserkanälen zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu

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



**Leitungsrecht 2** für die Verlegung und Unterhaltung von Regenwasserkanälen und Wasserleitungen zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu

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



**Leitungsrecht 3** für die Verlegung und Unterhaltung von Wasserleitungen zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu

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



**Leitungsrecht 4** für die Umsetzung von Maßnahmen für Sickerwasser zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu

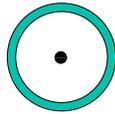
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Leitungsrecht 5** für die Verlegung und Unterhaltung von Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen sowie Wasserleitungen zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu

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

2.31



**Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch drei Neupflanzungen zu ersetzen. Abgehende Nadelbäume (z.B. Fichten) sind durch Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzung hat durch hochwertige Pflanzware zu erfolgen, mindestens jedoch durch einen Hochstamm, 3 x v., m.B., 18-20.

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

2.32 **Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Auf dem Grundstück mit der Nr. 1 sind mindestens 2 Laubbäume (Hochstamm) aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen, sofern die bestehenden Bäume nicht erhalten werden. Auf den Grundstücken mit den Nrn. 7 und 8 sind jeweils mindestens 2 Laubbäume (Hochstämme) aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Roter Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea
Walnussbaum	Juglans regia

Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Eiche	Quercus rubra
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

### Bäume 2. Wuchsklasse

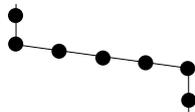
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

### Sträucher

Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnlicher Buchsbaum	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Rhododendron	Rhododendron
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Europäische Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/o-der unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.34

EFH .... m ü. NN

**Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN** gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens; der festgesetzte Wert darf um 0,20 m über- bzw. 0,10 m unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu.

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" der Stadt Isny im Allgäu.

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

3.2

**Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD/PD/WD/FD

**Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

### 3.4 DN .... - ....°

**Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude für die als Dachform ein Satteldach oder Walmdach zulässig ist: Die Dachneigung der sich gegenüberliegenden Dachflächen (über den First hinweg) muss gleich sein.
- Für untergeordnete Gebäude und Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Dachneigung der untergeordneten Gebäude und Anbauten darf jedoch die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

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

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

### 3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 4,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 22° und 24° können Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,00 m und
- Einhaltung der o.g. Mindestabstände (zu anderen Bauteilen und/oder zu Gebäudekanten).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune und braune sowie anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.10 Geländeänderungen in den Baugebieten

Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig zugelassen:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Beibehaltung des ursprünglichen Geländes im Anschluss an die Nachbargrundstücke
- maximale Böschungsneigung der Geländemodellierung bis 1:2

Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei starken Regenereignissen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.11 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei Einzel- oder Doppelhausgebiet) zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

### 3.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Sämtliche Einfriedungen und Stützkonstruktionen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

Betonfertigteile als Einfriedungen sind unzulässig.

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

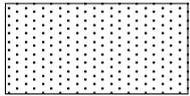
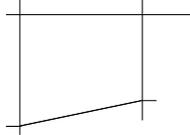
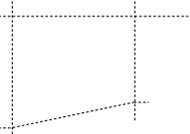
Einfriedungen sind dem endgültigen Geländeverlauf sowie den festgesetzten Gehölzen anzupassen.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Thujen- und Scheinzypressenhecken (*Thuja*, *Chamaecyparis*) unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Herrenbergweg" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Zufahrt** zu dem Grundstück Nr. 13
- 4.9 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Auch die nicht als zu erhaltend festgesetzten vorhandenen Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbots-tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 4.10 Artenschutz

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. Sollten Stämme und Äste mit großen Höhlen nicht erhalten werden können, sind die betreffenden Gehölzabschnitte an einem geeigneten, besonnten Ort aufrecht aufzustellen um eine Entwicklung von Larven zu gewährleisten und eine allmähliche Umsiedlung von besonders geschützten Insektenarten in geeignete Nachbarbäume zu ermöglichen. Die festgesetzten Gehölze sind während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

Der Abriss des Bestandsgebäudes muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Beim Abriss des Daches des Bestandsgebäudes ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu

verhindern, sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen ein Bestandsgebäude sowie Gehölze und damit potenzielle Quartiere für höhlenbrütende Vögel sowie Fledermäuse weg. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen dieser Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme umzusetzen:

- Für den Gänsesäger sind zwei künstliche Nisthilfen an Bäumen in störungsarmen Bereichen im Umfeld der umliegenden Gewässer anzubringen (z.B. Schwegler Eulenhöhle Nr. 5).
- Für den Grauschnäpper und den Hausrotschwanz sind drei Halbhöhlennistkästen im Bereich der zu erhaltenden Gehölze (v.a. im Süden und im Westen des Plangebietes) zu installieren. Drei weitere Halbhöhlen sind an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für den Gartenbaumläufer sind drei speziell für die Art geeignete Nistkästen in den zu erhaltenden Gehölzbeständen zu installieren (z.B. Nistkasten Gartenbaumläufer über [www.vogeltreff24.de](http://www.vogeltreff24.de)).
- Für Sumpf - und Blaumeise sind sechs Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser).
- Für Kohlmeisen sind drei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind vier Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Für den Kleiber sind zwei Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Kleiberhöhle 5KL).
- Für spaltenbewohnende Fledermausarten sind zehn Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. am Neubau oder Bestandsgebäuden im räumlichen Umfeld) aufzuhän-

gen oder in die Fassade zu integrieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF).

- Für höhlenbewohnende Fledermausarten sind insgesamt zehn Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (an Bäumen) aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F (universell)).
- Für potenziell im Plangebiet überwinternde Fledermausarten weiterhin ein Winterquartier im räumlichen Zusammenhang an einem Bestandsgebäude im Umfeld oder an einem Neubau im Plangebiet anzubringen (z.B. Schwegler Fledermaus-Winterquartier 1WQ).
- Die Aufhängung der künstlichen Quartiere hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Bäume und dem Gebäudeabriss zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten.
- Jeweils drei bis vier Fledermausquartiere desselben Typs sind jeweils in geringer räumlicher Nähe als Gruppe zu installieren. Dabei ist darauf zu achten, dass sich jeweils ein Meisennistkasten innerhalb der Ansammlung befindet. Ziel dieser Vorgabe ist es, dass die Nisthilfe durch Meisen besetzt wird, welche auf Grund ihres Territorialverhaltens die Ansiedelung weiterer Meisen in den für Fledermäusen vorgesehenen Quartieren verhindern.

Zur Minimierung einer potenziellen Gefährdung von Vögeln durch Vogelschlag an Glasfronten sind die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen (siehe: Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage.).

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 11.04.2018.

#### 4.11 Gehölzschutz

Um den Erhalt der Bäume zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Pflege der Gehölze muss durch einen qualifizierten Baumsachverständigen durchgeführt werden. Sobald es

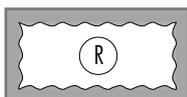
sich um Bäume handelt, welche für die Verkehrssicherheit maßgeblich sind, muss diese auch belegt werden.

- Vitale, heimische und standortgerechte Gehölze sollen nach Möglichkeit dauerhaft erhalten bleiben
- Der nötige Baumschutz auf Baustellen nach DIN 18920 und RAS LP4 soll eingehalten werden
- Bei Baggerarbeiten ist zu beachten, dass keine Starkwurzeln beschädigt werden
- Bei versehentlicher Wurzelbeschädigung muss umgehend eine Nachversorgung erfolgen

Für die Zufahrt zum Baukörper des Grundstückes Nr. 13 sollen zusätzlich folgende Maßnahmen Beachtung finden:

- Der genaue Verlauf der Zufahrt soll so gewählt werden, dass ein Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann (freihalten den Traufbereiches)
- Es soll nur Oberboden abgetragen werden und die Auskofferungen nicht tiefer als 40 cm erfolgen
- Unter die Kiespackung soll ein druckverteilendes Geotextil eingebaut werden
- Es soll ein drainfähiger Pflasterbelag verwendet werden
- Eine Beschädigung der Wurzel soll insbesondere bei der Verlegung der Versorgungsleitungen innerhalb der Zufahrt ausgeschlossen werden

4.12



### Geplante Retentionsfläche

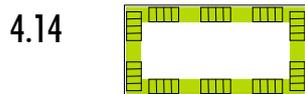
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

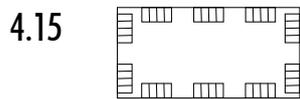
4.13



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



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

#### 4.16 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben 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.

#### 4.17 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.18 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 (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.

#### 4.19 Ergänzende Hinweise

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

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die

Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

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

#### **4.20 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

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 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 23.07.2018 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.07.2018.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.07.2018. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 08.07.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zu der Dachneigung
- zu Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu Dachaufbauten
- zu Dachmaterialien und -farben
- Geländeänderungen in den Baugebieten
- Anzahl der Stellplätze

– zu Einfriedungen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§4 In-Kraft-Treten**

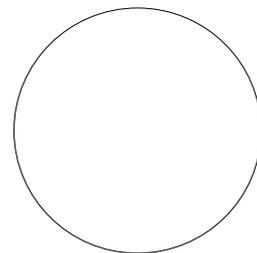
Der Bebauungsplan "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Isny im Allgäu, den .....

.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

Die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt für den Bereich des ehemaligen fürstlichen Parks südlich der "Kastellstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 386/4 (Teilfläche), 397/1, 397/4 (Teilfläche), 397/5 (Teilfläche), 398 und 1193/9. Der Park wurde bisher privat genutzt und war der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit der Planung soll die vorhandene Parksituation mit einer lockeren, gehobenen Bebauung in zentraler innerstädtischer Lage einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Parkcharakter soll hierbei erhalten werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der zu überplanende Bereich der momentan als privater Park genutzt wird, liegt südlich der "Kastellstraße" im Osten der Stadt Isny im Allgäu. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 386/4 (Teilfläche), 397/1, 397/4 (Teilfläche), 397/5 (Teilfläche), 398 und 1193/9.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bestandsbebauung entlang der "Kastellstraße", im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die Bestandsbebauung entlang der Straße "St.-Georg-Weg", beziehungsweise entlang der Straße "Grafenweg". Im Süden der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herrenberg", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Westlich des Plangebietes liegt in ca. 150 m Entfernung das Schloss Isny. Der östlich angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Lage des Baugebietes am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges. Bestimmend sind ferner die verschiedenen Verkehrs-Achsen die den überplanten Bereich räumlich begrenzen. Der Bereich ist relativ wenig einsehbar.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich das villenartige Bestandsgebäude Herrenbergweg 6, welches nicht denkmalgeschützt ist. Da das Gebäude bau- und umwelttechnischen Anforderungen nicht mehr entspricht sowie von der Raumgestaltung her veraltet und nur aufwändig sanierbar ist, ist der Erhalt ökonomisch unverhältnismäßig.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist als bewegt zu charakterisieren und weist nach Süden hin eine Steigung von bis zu 8 m auf.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen. Die verfügbaren Wohnbaugrundstücke für die Stadt Isny im Allgäu sind derzeit nahezu vollständig aufgebraucht. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, welche die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Stadtverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Darüber hinaus sollen eine Gestaltung des bisher unzugänglichen Geländes sowie eine Öffnung für hochwertigen Wohnraum ermöglicht werden. Immerhin besteht durch die nördlich und südlich angrenzende Bebauung bereits eine Prägung der Flächen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

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

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

- 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. [...]
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

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:

- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten 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.
- 2.2.3 (2) Regionale Entwicklungsachse  
/Strukturkarte Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L285, L316, L314, B465 und L318 sowie der Bahnlinien 766/753.
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu 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.

Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Stadt Isny im Allgäu liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch mehrere konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken ortsansässiger Bevölkerung aus der Stadt vor. Es wurde daher geprüft, ob freie Flächen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) im Innenbereich zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Die Prüfung ergab, dass die freien Flächen in Privateigentum größtenteils für den eigenen Gebrauch der Eigentümer zurückbehalten werden und daher nicht verfügbar sind. Gemäß den regionalplanerischen Zielen hat die Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich und mit der Lage im Bereich einer regionalen Entwicklungsachse jedoch die Ausweisung von ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Darstellung der Fläche als "Grünfläche mit Parkanlage", "Flächen für Landwirtschaft" und "gemischte Baufläche") entwickelt ist, wird dieser im Wege der Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereiches tangiert ein Prüffallgebiet zur Stadtbefestigung mit einem Wall und einer Verdoppelung des Grabens den Hangfuß. Hier können sich archäologische Relikte zur Gestaltung dieses Übergangsbereichs erhalten haben, die bei Bodenaufschlüssen (z. B. für Baugruben) erfasst werden können. Erdbauarbeiten sollten in diesem kleinen Teilbereich archäologisch begleitet werden.

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

#### **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt geprüft, da der im Bereich des Bebauungsplanes liegende Standort kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf immissionsschutztechnische, naturschutzfachliche und wasserrechtliche Belange hingewiesen.

Für das geplante Wohnbauquartier soll die vorhandene Parksituation mit einer lockeren, gehobenen Bebauung in zentraler innerstädtischer Lage einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Parkcharakter soll erhalten werden ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 3.085 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und ab. Daneben soll die vorhandene Parksituation mit einer lockeren, gehobenen Bebauung in

zentraler innerstädtischer Lage einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Parkcharakter bleibt durch Erhalt und Pflege der alten, wertvollen Großbäume, durch Erhalt eines Grüngürtels in Abgrenzung zur umliegenden Bebauung und durch Pflegemaßnahmen bestehen.

Die Anordnung und Ausrichtung der geplanten Gebäude und Grundstücke leitet sich aus den oben genannten Gründen und den Bezug zu der angrenzenden Bebauung ab. Dadurch ergeben sich wichtige ästhetische Bezüge zur ursprünglichen Siedlungsstruktur. Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.

## 6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) 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.

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seines Parkcharakters und der Erschließungs-Situation nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
- Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) orientieren sich die Zulässigkeiten der Nutzung am rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Herrenbergweg". Die Flächen des Wohngebietes 2 sind Erweiterungsflächen für Bestandsgrundstücke zur Anpassung an die Zulässigkeiten in diesem Bereich.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. 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, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Isny im Allgäu, kann auch ohne eine detaillierte

Untersuchung der funkttechnischen 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 in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und 2 (WA<sub>2</sub>) die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, 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.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

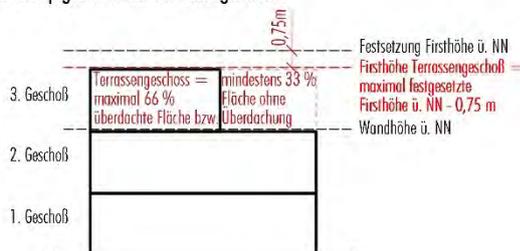
Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Als Festsetzungs-Alternative zu einzelnen Grundflächenzahlen wäre auch entweder die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche oder die Festsetzung einer Geschößflächenzahl möglich, aber nicht zielführend
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2

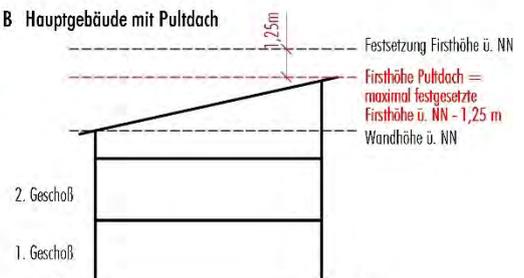
BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.
- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten sind hier daher Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Im Bereich des WA<sub>2</sub> ist eine Festsetzung nicht erforderlich, da keine Baugrenzen festgesetzt und demnach keine Hauptbaukörper möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind eng gezogen, um den vorhandenen Parkcharakter zu erhalten und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Die Anordnung der Flächen für Garagen und/oder Carports ist ebenfalls auf die aufgelockerte Bebauung sowie die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Situierung der Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der angestrebten aufgelockerten Bebauung und dem starken Bezug zu der vorhandenen Parkanlage 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).

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

Vom Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Wohnnutzungen ein. Die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen wurden in einer schalltechnischen Begutachtung durch das Büro Sieber (Fsg. vom 20.12.2017) prognostiziert und bewertet. Es zeigt sich,

dass durch den Erschließungsverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tagsüber als auch nachts deutlich um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden. Selbst bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um den Faktor vier sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Es ist mit keinen Lärmschutzkonflikten durch die Verwirklichung des Plangebietes zu rechnen.

### **6.2.7 Infrastruktur**

Die Festsetzung von Leitungsrechten in den erforderlichen Bereichen erfolgt jeweils zu Gunsten der Stadt Isny im Allgäu, und dient der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser oder der Versorgung mit Frischwasser. Durch die Leitungsrechte ist die Verlegung und Unterhaltung im Bereich privater Grundstücke gewährleistet.

Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein.

Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

### **6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Kastellstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über sie besteht eine Anbindung an die L 318 und damit an die Bundesstraße 12. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den RegioBus Isny gegeben.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Fahrrad- und Fußweg vorhanden, der Richtung Westen in die Innenstadt führt.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei sich verzweigende öffentliche Straßen, die jeweils in ausreichend dimensionierten Wendeplatten münden. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamerter

Geschwindigkeit ausgelegt. Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit.

Die Planung berücksichtigt die vorhandene Fußwegebeziehung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Der Richtung Südwesten verlaufende, geplante Gehweg ergänzt die verkehrliche Erschließung. Für den Fußgänger ergibt sich damit insgesamt die Möglichkeit, in kurzer Zeit sowohl in die Innenstadt als auch in das nahegelegene Naturschutzgebiet "Schächele" unter Vermeidung eines wesentlichen Teils der Straßen zu gelangen.

### **6.2.9 Wasserwirtschaft**

Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Kanal in der "Kastellstraße" der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Sickerwasser wird über die Regenwasserleitung abgeleitet.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trenn-System. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungssystems innerhalb des Baugebietes geprüft. Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (wenig versickerungsfähig) kann ein solches Konzept nicht Eingang in die Planung finden. Das über die Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesammelt und in das östlich des Geltungsbereiches gelegene Retentionsbecken abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird im Retentionsbecken gepuffert und anschließend in den Vorfluter ("Isnyer Ach") eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes ist über die städtischen Trinkwasserleitungen gesichert.

Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

### **6.2.10 Geologie**

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

Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

### **6.2.11 Gebäudetypen**

Durch die verschiedenen Gebäudetypen (Typ 1 - 3) wird eine Anpassung bezüglich der Grundfläche an die jeweilige städtebauliche Situation erreicht.

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

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

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

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

Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,69 ha große parkartige Fläche und befindet sich östlich des Stadtzentrums von Isny. Das Gebiet grenzt fast zu allen Seiten an bestehende Bebauung, nur östlich schließt es an landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Nach Westen schließen Gehölze des nicht überplanten Bereichs des Herrenbergparks an. Das Plangebiet wird nach außen durch einen zum überwiegenden Teil aus Altbäumen bestehenden Baumbestand abgeschirmt, außerdem befindet sich eine Gehölzgruppe aus alten Laubbäumen im Zentrum der Fläche. Im nördlichen und östlichen Teil des Parks liegen offene Rasenflächen vor. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein villenartiges Wohngebäude. Östlich daran angrenzend befindet sich eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche. Durch die Aufgabe der Nutzung sind diese Bereiche heute stark von Brombeeren überwuchert.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Gebiet stehen zahlreiche alte Laubgehölze, welche Fledermäusen sowie Vögeln als Habitat dienen. Auch im Wohngebäude finden sich Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäusen. Im Rahmen artenschutzrechtlicher Kartierungen wurden im Jahr 2017 insgesamt sieben Fledermaus- und 43 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Ein Vorkommen der Haselmaus ist gemäß den Kartierungen nicht zu erwarten (zu den Details vgl. Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Herrenbergpark" vom 15.12.2017).

Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 70 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088), das gleichzeitig als Biotop "NSG Schächele" (Nr. 1-8326-436-6549) kartiert ist und durch das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg-Achufer" (Nr. 4.36.030) ergänzt wird. Etwa 120 m südöstlich befindet sich ein weiteres gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Nasswiese nördlich Kemptener Straße", Nr. 1-8326-436-1752). Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich 700 m westlich jenseits des Stadtgebietes von Isny (Vogelschutzgebiet "Bodenmöser", Nr. 8325-441, sowie FFH-Gebiet "Bodenmöser und Hengelesweiher", Nr. 8325-341) und gut 1 km südöstlich (weitere Teilfläche des oben bereits genannten FFH-Gebietes).

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente, welches Braunerden und Parabraunerden aufweist. Der Untergrund besteht aus Kies, der Feinboden setzt sich aus Lehmsand, Schluff und Lehm zusammen. Im östlichen Bereich des Plangebietes bestehen unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung. Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Fußwege bzw. der Zufahrt zum Wohngebäude sind die Böden teilversiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit Rasen bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt in der Hydrologischen Einheit Fluvioglazialer Kiese und Sande im Alpenvorland, welche generell eine gute Wasserdurchlässigkeit bieten. Oberflächengewässer liegen nicht im Gebiet.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet in der sommerkühlen und wintermilden, humiden Niederschlags-Staulage (Niederschlagsmenge 1.600 mm) des nordwestlichen Alpenrandes. Wegen der Höhenlage des Gebiets fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,8°C (Isny ~705 m ü. NN) eher niedrig. Kleinklimatisch betrachtet wirkt der überplante Bereich durch die zahlreichen Gehölze als Frischluftentstehungsbereich. Relevante Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet umfasst den Großteil des Herrenbergparks, welcher durch zahlreiche alte Laubholzbestände sowie offene Rasenflächen geprägt ist. Durch die bestehende Parkanlage wird zwar die Wohngegend aufgewertet, jedoch dient der Park nicht der öffentlichen Erholungsnutzung.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper sowie durch die Verkehrsflächen gehen nur wenige bestehende Einzelbäume verloren; der Großteil der Gehölze ist als zu erhalten festgesetzt.

Diese Festsetzungen basieren vordergründig auf artenschutzrechtlichen Belangen, wobei auch der Erhalt des Parkcharakters erwünscht ist. Dadurch wird sichergestellt, dass genügend Habitatbäume vorhanden bleiben. Wenn im Einzelfall Bäume gerodet werden müssen, sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (vgl. Hinweise zum Bebauungsplan und artenschutzrechtliches Gutachten).

Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der Artenaustausch zwischen dem Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) und dem "Herrenbergpark" kann auch weiterhin gewährleistet werden, da die Gehölze zum Großteil erhalten bleiben und die geplante Bebauung nur eine geringe Dichte aufweist, wodurch der Parkcharakter auch weiterhin besteht. Zudem stellt die bestehende Bebauung nördlich des Gebiets zwar bereits eine gewisse Barriere dar, da aber auch diese zum aktuellen Zeitpunkt scheinbar gut überwunden werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Vergleich deutlich lockerere geplante Bebauung negativ auswirken würde.

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um 17 Baugrundstücke handelt, welche locker zwischen dem Gehölzbestand verteilt liegen.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser durch die Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig, da das Niederschlagswasser der Verkehrs-, Dach- und Hofflächen über ein geschlossenes Rohrleitungssystem gesammelt und in das östlich des Geltungsbereiches geplante Retentionsbecken abgeleitet wird. Da diese versiegelten Flächen auf Grund der geringen Dichte der Bebauung jedoch in Bezug auf die Gesamtfläche nur einen kleinen Teil ausmachen werden, erfolgt keine gravierende Verschlechterung. Auch das Naturschutzgebiet erfährt dadurch keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da der Großteil des Gehölzbestandes erhalten wird, kommt es zu keiner gravierenden Verschlechterung der Luft filternden und Temperatur regulierenden Wirkung der Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche ist auch keine erhebliche kleinklimatische Veränderung zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da der Parkcharakter des Gebiets erhalten bleibt, kommt es zu keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes. Zwar sind

keine öffentlichen Bereiche im Gebiet geplant, trotzdem wird dieses durch die Fuß- und Verkehrswege für die Öffentlichkeit erschlossen, wodurch auch eine Verbindung von der "Kastellstraße" im Norden zum "Klosterweg" im Südwesten entsteht.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

Um den naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestand zu sichern, wird dieser als zu erhaltend festgesetzt. Die Altbäume prägen den Parkcharakter des Gebiets und tragen damit auch zu einer hohen Wohnqualität bei. Jeder Baum wurde mit einer sechsstelligen Nummer versehen und eingemessen. Außerdem wurden Art, Höhe sowie Stammdurchmesser in einer Tabelle erfasst. Die Bäume wurden entsprechend der Tabelle fortlaufend durchnummeriert, wobei sich die Nummern nun auch im Plan wiederfinden, wodurch eine genaue Zuordnung möglich ist. Es wird auf Maßnahmen zum Schutz der Bäume hingewiesen, sollten trotzdem Bäume abgehen, sind diese pro Baum durch drei hochwertige Pflanzungen (3 x v, m.B., 18-20) zu ersetzen.

Zusätzlich wurden private Grünflächen zum Erhalt des Parkcharakters festgesetzt, welche auch jüngere heimische und standortgerechte Gehölze und Strauchwerk umfassen und nur turnusmäßig gepflegt werden dürfen. Dadurch soll der ökologische Wert des Gebietes sichergestellt werden.

Darüber hinaus wurde die private Grünfläche 2 festgesetzt, auf welcher die Zufahrt zu dem Grundstück Nr. 13 entsprechend dem vorliegenden Baumbestand flexibel angelegt werden kann. Besonderer Augenmerk dabei liegt auf dem Schutz der Wurzelbereiche, wobei die Hinweise zum Gehölzschutz Beachtung finden sollen.

Der Fußweg, welcher zwischen den Grundstücken Nr. 11 und 12 hindurchläuft, führt auf die Spielplatzfläche im Bereich des Bebauungsplanes "Herrenbergweg". Die bestehenden Sträucher werden hier lediglich auf Breite des Weges entfernt.

Da durch die Planung auch Bäume entfallen, wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück mit der Nr. 1 mindestens zwei Laubbäume aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen sind, sofern die dort als Bestand eingetragenen Bäume entfallen. Auf den Grundstücken mit den Nrn. 7 und 8 sind grundsätzlich jeweils mindestens zwei Laubbäume aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich der Baumbestand gleichmäßig über die Grundstücke verteilt. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Durch die Festsetzung der Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert, da diese die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden und so der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen dienen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Thuja- und Scheinzypressen-Hecken ausgeschlossen.

Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

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.

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.

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 4,50 m verwendet werden dürfen.

Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglaseite 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.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen keine Mauern zulässig. Zudem sind die Einfriedungen so auszuführen, dass sie zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

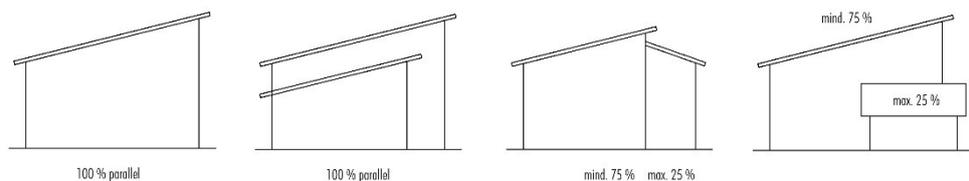
Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten, selbst wenn sie nicht als zu erhalten festgesetzt sind.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. 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. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nur unter den genannten Voraussetzungen aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten sowie Widerkehre und Zwerchgiebel beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Bei den Dachaufbauten ist zudem zu berücksichtigen, dass diese ab einer Dachneigung von  $25^\circ$  zulässig sind. Für Dachneigungen unter  $25^\circ$  sind Dachgauben in der Regel nicht zulässig bzw. nicht sinnvoll. In Bezug auf die Gradzahl der Dachneigung ist entsprechend gängiger mathematischer Regeln zu runden, bei einer Dachneigung von  $24,4^\circ$  wird beispielsweise auf  $24^\circ$  gerundet, während ab einer Gradzahl von  $24,5^\circ$  auf  $25^\circ$  aufgerundet wird. Obwohl die Regelungen eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die Homogenität des Ortsbilds erhalten bleibt.

Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

### **8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation vor Ort zu ermöglichen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen durch starke Regenereignisse.

Auf Grund der beabsichtigten lockeren Bebauung und der besonderen Parkstruktur, die vor allem durch den Bestand alter Bäume geprägt ist, soll die Wegebeziehung bewusst offen gehalten werden. Daher sind sämtliche Einfriedungen und Stützkonstruktionen gegenüber der öffentlichen Ver-

kehrfläche um 0,50 m zurück zu versetzen, um die Eigenart des Gebietes und damit den Parkcharakter zu unterstützen und erhalten. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Stellplätze und Garagen**

Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 3,69 ha

Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,45	66,4 %
Private Grünflächen	0,95	25,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,26	7,0 %
Sonstige Flächen werden vernachlässigt	0,03	0,8 %

Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 7,6 %

Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 17

Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 51

## 9.2.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen der Stadt Isny im Allgäu

Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu

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

Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW

Gasversorgung durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

## 9.2.3 Anhang

Anlage 1: Liste des Baumbestandes mit Stand vom 06.04.2018; Forstbetrieb Peter Straubinger

Anlage 2: Stellungnahme des Baumpfleger Hr. Baldauf vom 12.04.2018, Forstbetrieb Peter Straubinger

## 9.3 Zusätzliche Informationen

### 9.3.1 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 13.04.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 07.05.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.04.2018) 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 07.05.2018 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung 2.14: Öffentliche Verkehrsflächen
- Ergänzung der Festsetzung 2.15: Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg
- Ergänzung der Festsetzung 2.19: Trafostation
- Ergänzung der Festsetzung 2.21: Zuleitung in die "Isnyer Ach"
- Ergänzung der Festsetzung 2.22: Private Grünflächen 1

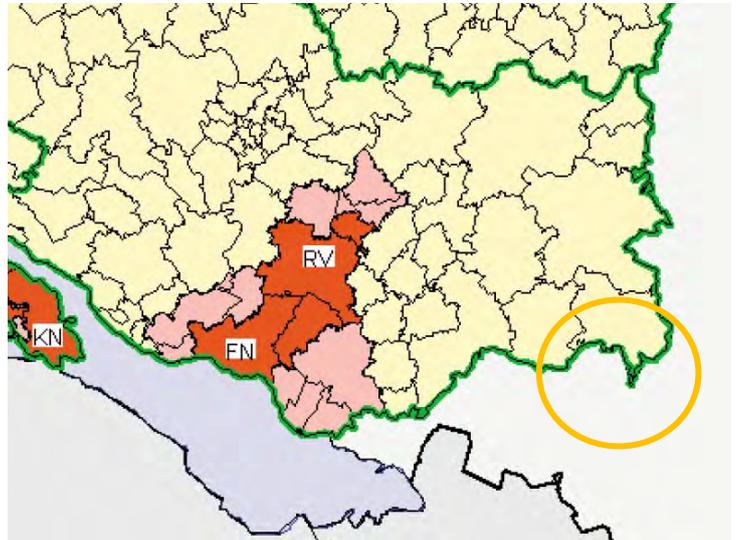
- Ergänzung der Festsetzung 2.23: Private Grünflächen 2
- Ergänzung der Festsetzung 2.31: Zu erhaltender Baum
- Anpassen der Pflanzliste
- Streichung der Zulässigkeit der freistehenden Photovoltaikanlagen
- Herausnahme des Grundstücks Nr.24 aus dem Bebauungsplan
- Hinweis zur Zufahrt
- Überarbeitung der Hinweise zum Brandschutz, Artenschutz, Baumschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Bei der Planänderung vom 08.07.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.07.2018 wie folgt Berücksichtigung.

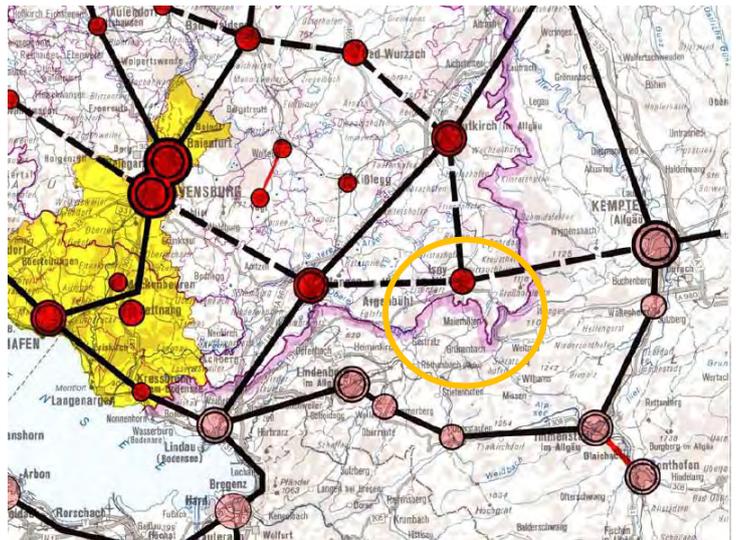
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.07.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 23.07.2018 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz

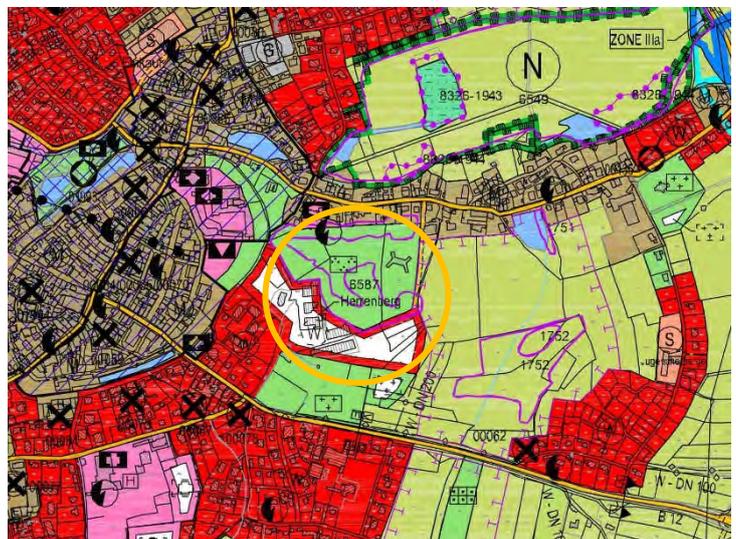
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Grünfläche mit Parkanlage", "Flächen für Landwirtschaft" und "gemischte Baufläche"



Schrägluftaufnahme von Isny im Allgäu; das Bau-  
gebiet befindet sich im  
Kreis



Blick von Südwesten auf  
den östlichen Teil des  
Plangebietes; im Hinter-  
grund das Bestandsge-  
bäude "Herrenbergweg 6"



Blick von Süden auf den  
nördlichen Teil des Plan-  
gebietes; im Hintergrund  
die angrenzende Be-  
standsbebauung der  
"Kastellstraße"



Blick von Norden auf den südlichen Teil des Plangebietes; im Hintergrund die angrenzende Bestandsbebauung des "Klosterwegs"



Blick von Westen auf das Bestandsgebäude "Herrenbergweg 6"



Blick von Norden auf den Eingangsbereich des Plangebietes; im Vordergrund die Zufahrtsstraße sowie ein angrenzendes Bestandsgebäude



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2017. Der Beschluss wurde am 07.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

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

Der Öffentlichkeit wurde gemäß gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 16.02.2018 (Bekanntmachung am 07.02.2018) bzw. bis zum 01.06.2018 (Bekanntmachung am 23.05.2018) zur Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.02.2018 bis 22.03.2018. (Billigungsbeschluss vom 22.01.2018; Entwurfsfassung vom 20.12.2017; Bekanntmachung am 07.02.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 13.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 07.05.2018; Bekanntmachung am 23.05.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 13.12.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 01.02.2018 (Entwurfsfassung vom 20.12.2017; Billigungsbeschluss vom 22.01.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 13.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 07.05.2018; Anschreiben vom 16.05.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2018 über die Entwurfsfassung vom 08.07.2018.

Isny im Allgäu, den 17.10.2018

.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

#### **12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.07.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.07.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den 17.10.2018

.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Herrenbergpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den 24.10.2018

.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

#### **12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Herrenbergpark" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Isny im Allgäu, den 24.10.2018

.....  
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.12.2017  
Plan geändert am: 13.04.2018  
Plan geändert am: 08.07.2018

Planer:

.....  
(i.A. A. Locker)

Büro Sieber, Lindau (B)

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