

M 1: 500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Typenschemen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4
PF GRZ 0,30	PF GRZ 0,30	PF GRZ 0,40	PF GRZ 0,40
ZfH 0	ZfH 0	ZfH 0	ZfH 0
E3 Wo	E3 Wo	E3 Wo	E12/02/HZ/W
ÖBV SO/WO/PD	ÖBV SO/WO/PD	ÖBV SO/WO/PD	ÖBV SO/WO/PD
DN _{0,1} 20-38	DN _{0,1} 20-38	DN _{0,1} 20-38	DN _{0,1} 20-38
DN _{0,1} 12-24	DN _{0,1} 12-24	DN _{0,1} 12-24	DN _{0,1} 12-24

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen - siehe Teostell

Stadt Isny im Allgäu
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Wohngebiet Lohbauerstraße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 15.02.2017

www.buerostieber.de

gem. § 32 konvertiertes Biotop "Feldbehölzboch beim Sportanatorium", Nr. 1832643904

Waldrand
 Öffentliche Grünfläche

Waldrand
 Öffentliche Grünfläche

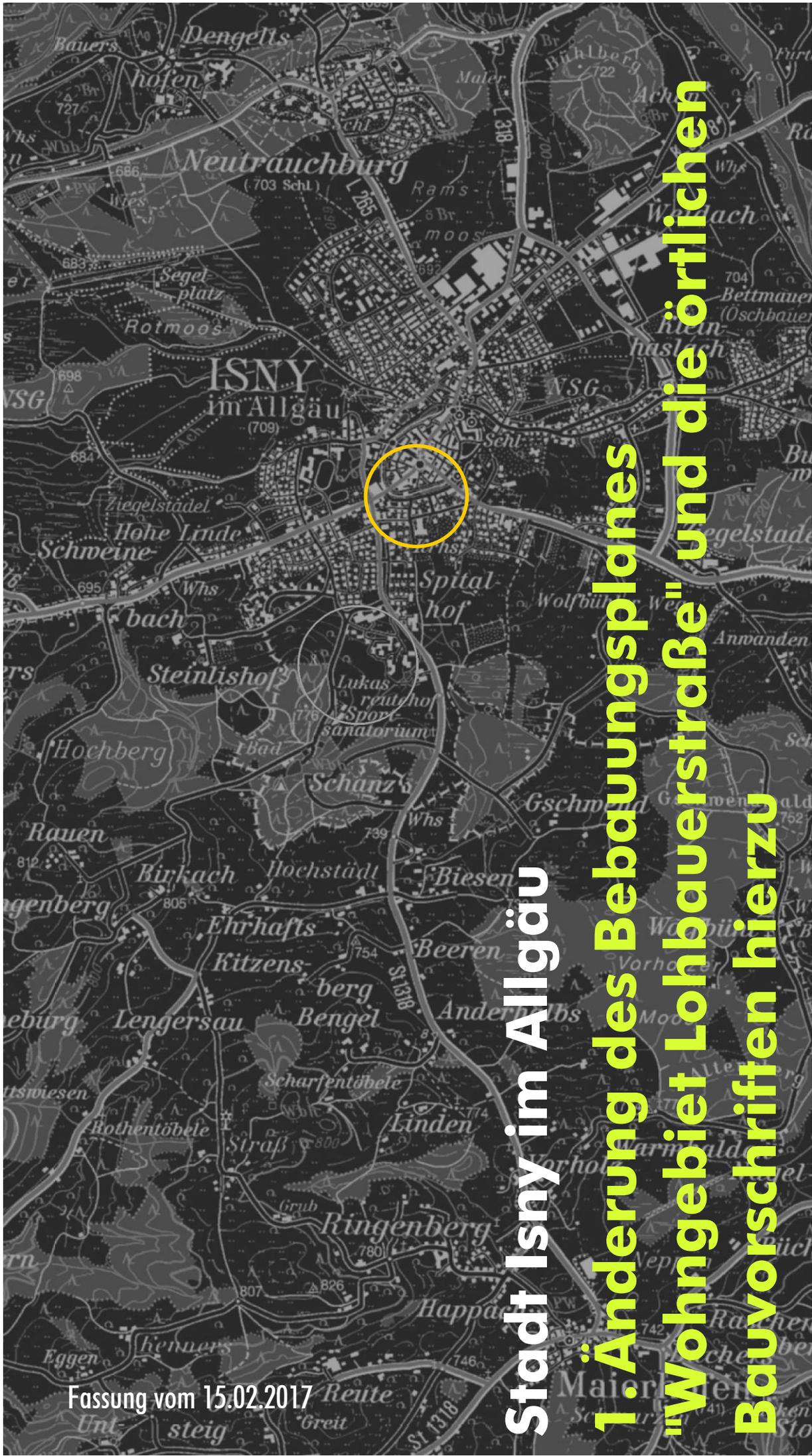
Waldrand
 Öffentliche Grünfläche

Waldrand
 Öffentliche Grünfläche

Fassung vom 15.02.2017

Stadt Isny im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" 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	19
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	23
5	Hinweise und Zeichenerklärung	24
6	Satzung	31
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	36
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	38
10	Begründung – Sonstiges	39
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	40
12	Verfahrensvermerke	41

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

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) sowie Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 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 ebenfalls 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. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls 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 GRZ** **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 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 bzw. Terrassenbrüstungen jeglicher Art, die nicht mindestens um 1,00 m zurückversetzt sind, 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 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)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung bzw. Terrassenbrüstungen jeglicher Art, die nicht mindestens um 1,00 m zurückversetzt sind, zählen dabei mit.

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.

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

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

2.7 FH m ü. NN

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 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
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

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

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9 

Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10 

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

2.11 

Baugrenze

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

2.12 Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) nicht nach Norden gerichtet ist. Pultdach-Hauptgebäude sind dann nicht nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht.

Abweichend hiervon ist eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden ausschließlich dann zulässig, wenn der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand) die in dem Bereich zulässige Firsthöhe über NN um 2,50 m unterschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.13 Ausrichtung und Lage von Terrassengeschoßen

Das Terrassengeschoß ist nur mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig. Gebäudeseiten sind dann nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die jeweilige Gebäudeseite um weniger als 70° von der Nordrichtung abweicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.14 TGα/GA

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen und/oder Garagen bzw. Carports**; Tiefgaragen und/oder Garagen bzw. 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)

2.15 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen und Carports): es ist maximal ein Nebengebäude je Grundstück zulässig; max. 45 m³ Brutto-

Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände);

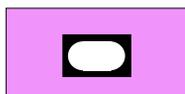
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalte; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

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).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

2.16



Flächen für den Gemeinbedarf; hier Anlage für sportliche Zwecke

Bauliche Anlagen, im Sinne von Haupt- und/oder Nebengebäuden sowie nicht für den Spielbetrieb erforderliche Anlagen (erforderlich sind z.B. Tore, Netze usw.), sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 E.../D.../H... 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)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

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

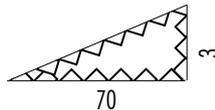
2.18



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.20



Verkehrsflächen

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

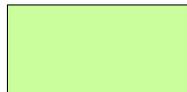
2.21



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche

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

2.22



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.23



Einzelner **Stellplatz** in der Verkehrsfläche als Begleitfläche

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

2.24



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)

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

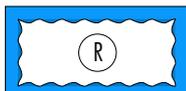
2.26 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle den östlich gelegenen Retentionsbereichen zuzuführen. 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)

2.27



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.29



Öffentliche Grünfläche als Parkanlage

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

2.30



Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone

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

2.31



Öffentliche Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete

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

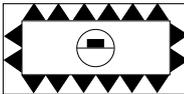
2.32



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Flächen für Aufschüttungen; in dem Bereich ist eine Aufwallung mit Gräben in einer Höhe von mindestens 0,40 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz vor Hangwasser auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV 90; siehe Planzeichnung)

2.34 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 bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

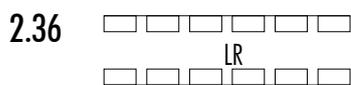
2.35 Bodenbeläge in den Bau- gebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der jeweils angrenzenden Grundstücke sowie der Stadt Isny im Allgäu zur Verlegung von Regenwasser-Kanälen.

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



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.39



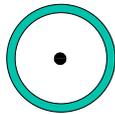
Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.41



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

2.42 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind – mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen als Spielplatz und als bachbegleitende Zone – als Extensivwiese zu entwickeln.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia

Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 2 (für Pflanzungen innerhalb der Retentionsbereiche)

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Grau-Erle	Alnus incana
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.43 Pflanzungen in den Baugebieten (private Baugrundstücke)

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).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

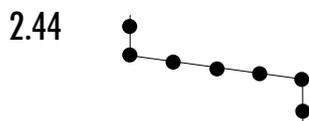
Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Gewöhnlicher Hasel
 Pfaffenhütchen
 Gewöhnlicher Liguster
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Wilde Stachelbeere
 Kriech-Rose
 Hunds-Rose
 Purpur-Weide
 Roter Holunder
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball

Corylus avellana
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Ribes uva-crispa
 Rosa arvensis
 Rosa canina
 Salix purpurea
 Sambucus racemosa
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



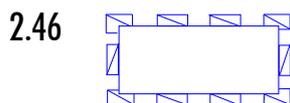
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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



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

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



Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" ersetzt. Nunmehr anderslautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffene Inhalte vollständig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus im Bereich des Typs 4 werden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" in der Typenschablone geändert. Andere planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

und planzeichnerische Inhalte sind nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" betroffen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" der Stadt Isny im Allgäu.

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

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind, sofern für das Hauptgebäude nicht zulässig, auch für maximal 1-geschoßige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m² Flachdächer zulässig.

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)

Dachform alternativ **Satteldach** oder **Pulldach** oder **Walmdach** (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

Für die Dachform Pulldach 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.

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

Dachform **Flachdach**

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

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

3.5 DN -°

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

Dach-Ebenen, die in dieselbe Richtung weisen, sowie die einzelnen Dachflächen selber sind in einer einheitlichen Neigung auszuführen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) 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)

3.7 Farben

Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis 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)

3.8 Geländeänderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Auf- und -Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Gesamt-Ansichtshöhe des Gebäudes mit max. 9,75 m über dem endgültigen Gelände in Erscheinung tritt

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Einfriedungen sind dem endgültigen Geländeverlauf anzupassen. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten; bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich. Sie sind in einer Bauart auszuführen,

die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen. Betonmauern und Betonformsteine sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

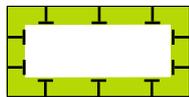
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



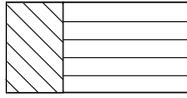
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904, siehe Planzeichnung); Hinweis: Die Abgrenzung der amtlichen Biotopkartierung ist entweder nicht mehr aktuell oder sie ist bezogen auf den Planungsmaßstab nicht flächengenau (u.a. liegen anteilig Tennisplatz und Fußweg innerhalb der Abgrenzung);

4.2



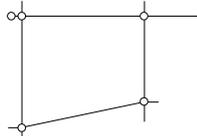
Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Maßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung der Bundesstraße 12 (Planfeststellungsbeschluss vom 20.03.2002); hierbei wurden entlang des Krummbaches Gewässerstrandstreifen eingerichtet, abschnittsweise technischer Verbau beseitigt und standortgerechte Gehölze gepflanzt; diese Maßnahmen/Vorgaben behalten weiterhin Gültigkeit;

5.1



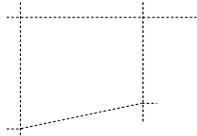
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

5.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost, siehe Planzeichnung);

5.5

1 5 1 3 | 4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

5.7

Einstellung des Hauptgebäudes im Gelände

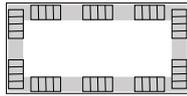
Hinsichtlich der optimalen Einstellung des geplanten Hauptgebäudes in das vorhandene (natürliche) Gelände, u.a. in Bezug auf Gelände-Auf- und -Abtrag, wird auf die unverbindlichen, beispielhaften Geländeschnitte zum Bebauungsplan verwiesen;

5.8



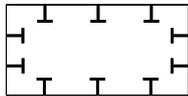
Möglicher Verlauf der **geplanten Fußwegeverbindungen** innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Felderholzbach beim Sportsanatorium" (Nr. 1-8326-436-3904, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes);

5.10



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Maßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Verlegung der Bundesstraße 12 (Planfeststellungsbeschluss vom 20.03.2002);

5.11 **Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen notwendige Gehölzbeseitigungen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres erfolgen. An den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen entlang der "Lohbauerstraße" sind mindestens drei Fledermaus-Flachkästen fachgerecht aufzuhängen und zu erhalten. Als Fledermausflachkasten soll das Modell 1 FF der Firma Schwegler verwendet werden. Zur Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen sollte ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Isny im Allgäu und dem Landratsamt Ravensburg - Untere Naturschutzbehörde - abgeschlossen werden.

Hinsichtlich der zu fällenden alten Bäume (Durchmesser > 50 cm) wird empfohlen, die Bäume an geeigneter Stelle aufrecht als Totholz zu erhalten. Die weiteren Bäume der Allee entlang der "Lohbauerstraße" sind zu pflegen und zu erhalten. Ferner sind die vorhandenen Nisthilfen zu erhalten und zu pflegen (jährliche Reinigung).

Innerhalb der Grundstücke mit den Nrn. 45-64 (Bereich südlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden festgesetzten Grüngürtels) sind Kellerschächte entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeneiveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

5.12



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

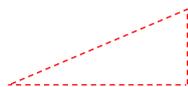
5.13 **Vorhandene Gehölze**

Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Bauschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.14 **Pflegemaßnahmen**

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

5.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung);

5.16

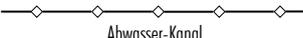


Trinkwasser-Leitungen unterirdisch, hier Trinkwasser-Leitung (gebündelt) der Stadt Isny im Allgäu; die zentral im Plangebiet verlaufende Trinkwasser-Leitung DN 175 GG ist stillgelegt, die Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt, die Leitung nicht rückzubauen, sondern im Boden liegen zu lassen (siehe Planzeichnung);

5.17



Trinkwasser-Signalkabel unterirdisch, hier Trinkwasser-Signalkabel der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);

- 5.18  **Telekommunikations-Leitungen** unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG (siehe Planzeichnung);
- 5.19  **Gas-Leitungen** unterirdisch, hier Gas-Leitung der Thüga Energienetze GmbH; die Leitung kann im Zuge der Planung in die hierfür erforderliche Bereiche verlegt werden; um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Thüga Energienetze GmbH wird gebeten (siehe Planzeichnung);
- 5.20  **Abwasser-Kanal** unterirdisch, hier Abwasser-Kanal der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 5.21 **Private Regenwasserab-
leitung** Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.
- 5.22 **Grundwasserdichte Unter-
geschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit ist in bestimmten Teilbereichen innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.23 **Behandlung von Nieder-
schlagswasser und Boden-
schutz** Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu la-

gern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Boden-schutzbehörde zu erfolgen.

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

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

5.24 Brandschutz

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

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

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

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

5.25 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).

Die Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 - Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde 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.

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

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

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

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

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

5.26 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.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), § 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 11.11.2014 (GBl. S. 501) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.02.2017.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.02.2017. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.02.2017 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus im Bereich des Typs 4 werden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" in der Typenschablone geändert. Andere planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und planzeichnerische Inhalte sind nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" betroffen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung

- zu Materialien
 - zu Farben
 - zu Geländeänderungen in den Baugebieten
 - zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
 - zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

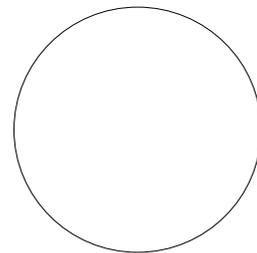
§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Isny im Allgäu, den 24.07.2017

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" umfasst die Grundstücke im Bereich des Typs 4 des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße".
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1513/1 (Teilfläche), 1513/4 (Teilfläche), 1513/10 (Teilfläche) und 1521/1 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Erfordernis der Planung

- 7.2.1.1 Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" hatten sich keine Investoren/Bauträger gefunden, welche den möglichen Geschößwohnungsbau im Bereich des Typs 4 umsetzen, da die dort festgesetzte höchstzulässige Anzahl der Wohnungen von maximal acht Wohnungen pro Einzelhaus als unrentabel betrachtet wird. Aus diesem Grund und um dem ursprünglichen Ziel der Planung, kostengünstigen Wohnraum für junge Familien zur Verfügung zu stellen, hat sich der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu entschlossen, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf zwölf zu erhöhen.

7.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.2.1 Die Planung entspricht den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.2.1 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

7.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.3.1 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² bzw. wird nicht geändert.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

7.2.3.2 Die 1. Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes. Dieser wird hinsichtlich der Umsetzung einer höheren Zahl an Wohnungen in Geschößwohnungsbauten in bestimmten Teilbereichen geändert. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Im Rahmen der der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" wird ausschließlich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus geändert. Weitere Inhalte sind nicht betroffen.

7.2.3.3 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" entspricht weiterhin 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 Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4 Stand vor der Änderung und Inhalt der Änderung

7.2.4.1 Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" werden für die nördlichen Grundstücke (Typ 4) statt acht nunmehr zwölf Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen, um die Umsetzung von günstigem Wohnraum für junge Familien zu garantieren. Auf Grund der

zulässigen Nutzungen und Bauweise, der geeigneten Lage im unmittelbaren Anschluss an die "Lohbauerstraße" sowie der günstigen Erschließungssituation allgemein ist die Erhöhung städtebaulich vertretbar. Die sonstigen Festsetzungen (Zahl der Vollgeschoße, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Wand- und Firsthöhen) lassen eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen zu.

- 7.2.4.2 Betroffen von der Änderung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen sind die 15 Grundstücke des Typs 4 wodurch maximal 180 Wohnungen entstehen könnten, was einer Erhöhung von maximal 60 Wohnungen entspräche. Dadurch erhöht sich auch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze (die zwei pro Wohnung beträgt) um 120 neu zu schaffende Stellplätze. Da die Stellplätze nur auf den davor vorgesehenen Flächen im Rahmen der zulässigen Überschreitung möglich und umsetzbar sind, wird die ursprüngliche maximale Versiegelung nicht erhöht. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Zulässigkeit der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen im restlichen Bereich des Baugebietes bewusst nicht vorgesehen, um hier eine erhöhte Versiegelung, u.a. durch die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohnung, sowie einen erhöhten Verkehrsfluss zu vermeiden. Die Festsetzung stellt einen Grundzug der Planung dar.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Die Änderung betrifft die 15 geplanten Baugrundstücke, für welche der Typ 4 festgesetzt ist. Diese Grundstücke befinden sich am nördlichen Rand des Wohngebietes "Lohbauerstraße"; sie grenzen damit unmittelbar südlich an den bestehenden Ortsrand an. Die Flächen wurden bis vor kurzem als Grünland genutzt. Im Jahr 2014 erfolgte die Erschließung des 1. Bauabschnittes des Wohngebietes, vergangenes Jahr wurde auch der zweite Bauabschnitt erschlossen. Durch die Straßen- und Kanalbauarbeiten wurde auf einem Teil der von der Änderung betroffenen Flächen Boden abgetragen oder aufgeschüttet. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, statt der bisher zulässigen acht nunmehr zwölf Wohnungen pro Einzelhaus zuzulassen, um die Umsetzung von günstigem Wohnraum für junge Familien zu garantieren. Durch die Änderung werden zusätzlich maximal 60 Wohnungen ermöglicht, wodurch sich auch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erhöht. Da die bis zu 120 neu

zu schaffende Stellplätze nur auf den davor vorgesehenen Flächen im Rahmen der zulässigen Überschreitung möglich und umsetzbar sind, erhöht sich die ursprüngliche maximale Versiegelung nicht. Der Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild wird daher insgesamt als verträglich eingestuft.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Stand vor der Änderung und Inhalt der Änderung**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" nicht geändert und sind der Begründung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" (Fassung vom 12.05.2014) zu entnehmen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der möglichen Erhöhung der Zahl der Wohnungen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

10.1.3 Erschließung

10.1.4 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.1.5 Wasserversorgung durch Anschluss an: Trinkwasserleitungen der Stadt Isny im Allgäu

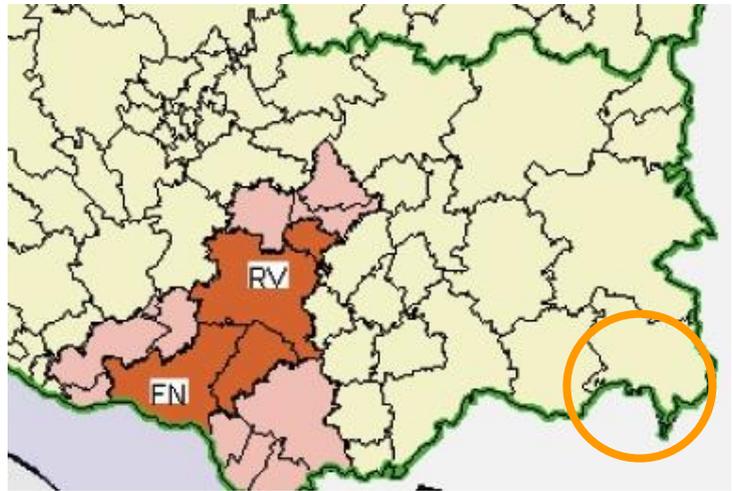
10.1.6 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.1.7 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

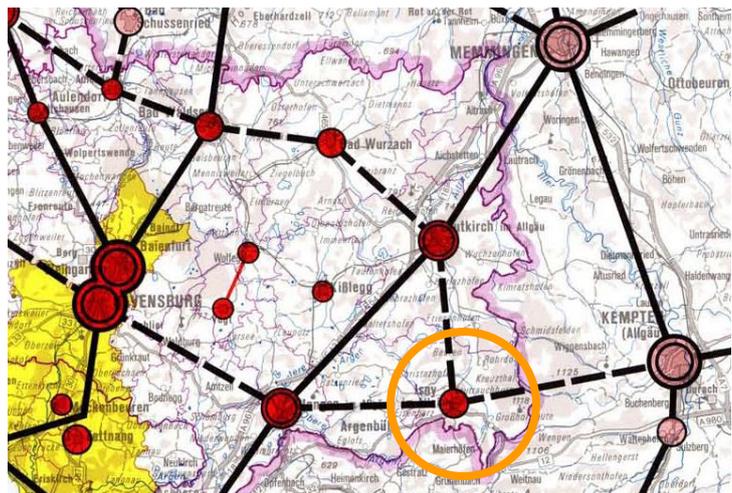
10.1.8 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Bad Waldsee

10.1.9 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

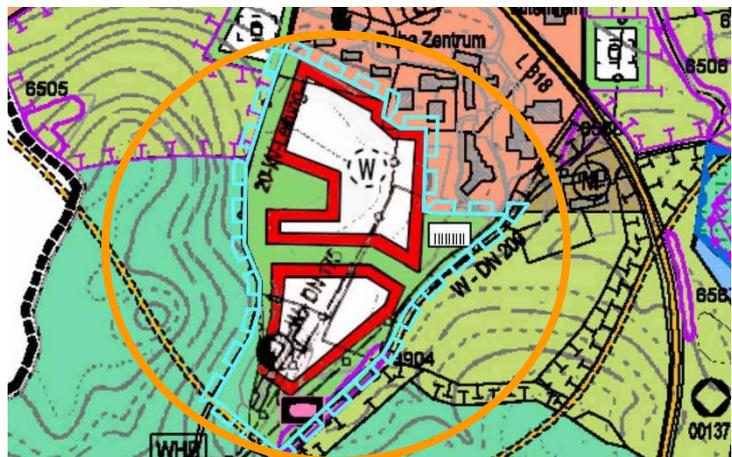
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als "Unterzentrum" und Lage auf regionaler Entwicklungsachse



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) (geplant), Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche und Fläche für Wald



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

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.12.2016. Der Beschluss wurde am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde am 13.04.2017 durchgeführt (Bekanntmachung am 05.04.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 (Billigungsbeschluss vom 24.04.2017; Entwurfsfassung vom 15.02.2017; Bekanntmachung am 10.05.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Stellungnahmen zur Planung wurden nicht vorgetragen.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.05.2017 (Entwurfsfassung vom 15.02.2017; Billigungsbeschluss vom 24.04.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung vom 24.07.2017 über die Entwurfsfassung vom 15.02.2017.

Isny im Allgäu, den 24.07.2017

.....

(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.02.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.07.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Isny im Allgäu, den 25.07.2017

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Lohbauerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den 22.11.2017

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 15.02.2017

Planer:

..... 
(i.A. C. Wandinger)

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.