

Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu Fassung vom 18.02.2013, rechtsverbindlich seit 21.09.2013)

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Stadtl Isny im Allgäu
1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung vom 15.02.2017

www.buerosieber.de

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

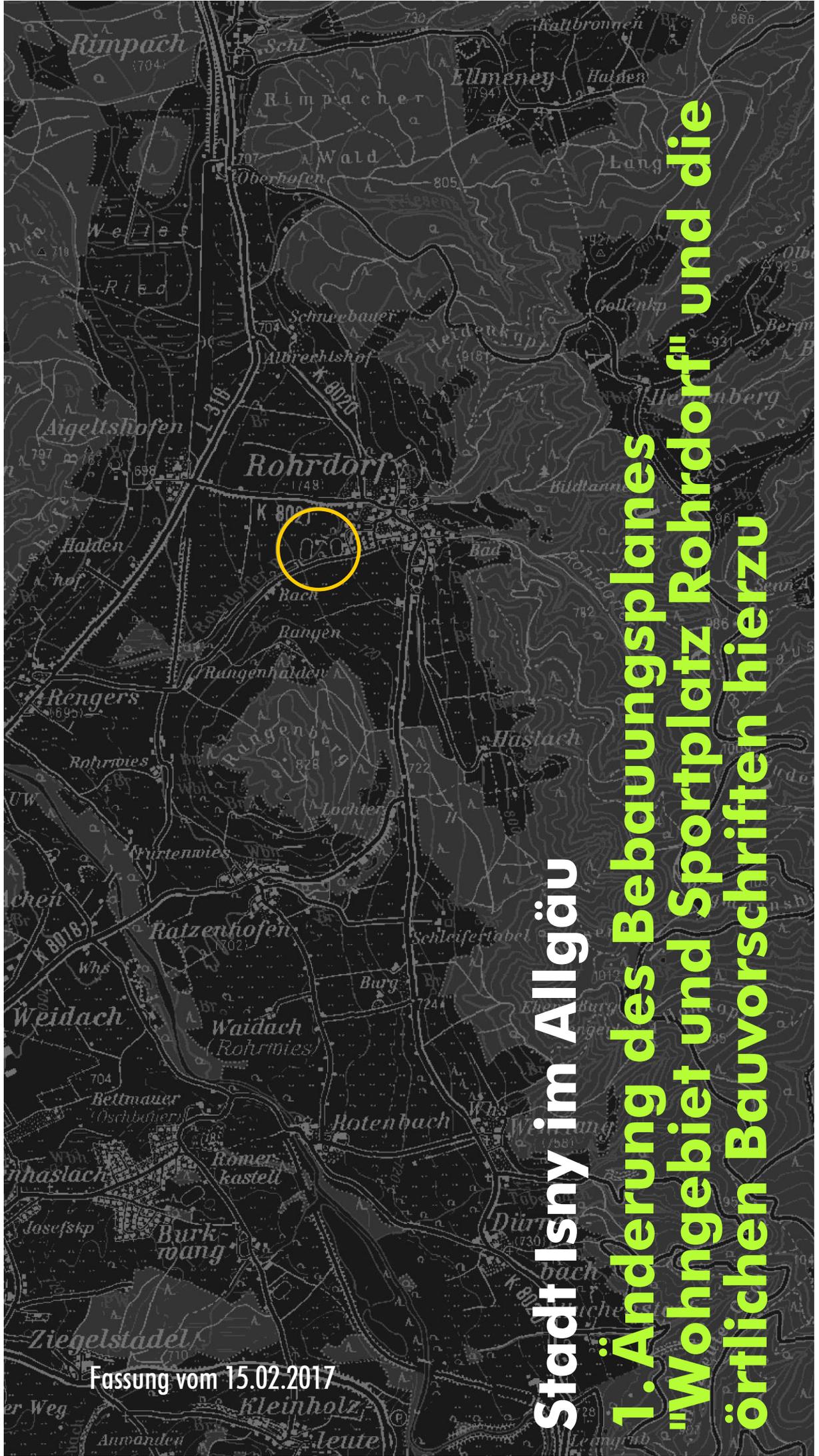
Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 15.02.2017

Stadt Isny im Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsübersicht

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	16
4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	18
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	23
6	Hinweise und Zeichenerklärung	24
7	Satzung	30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
9	Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB	36
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	41
11	Begründung – Sonstiges	42
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	43
13	Verfahrensvermerke	44

- 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)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) (Änderungen sind gelb markiert)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

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).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist erst dann zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme entsprechend Festsetzung 2.35 umgesetzt wurde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

SO_{Sport}

Sonstiges Sondergebiet "Sport"; das Sondergebiet "Sport" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Trainings- und Spielbetrieb von Sportvereinen

Zulässig sind:

- ein Vereinsgebäude mit für den Vereinsbetrieb notwendigen Infrastruktur (z. B. Umkleiden, Sanitäreinrichtungen, Wirtschaftsräumen, vereinsbezogener Gastronomie und weiteren Nebenanlagen)
- ein Wirtschaftsgebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauN-

VO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

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 in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.6 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

(§ 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 als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptge-

bäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9



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

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

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**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und sonstigen Nebenanlagen zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 **Nebenanlagen**

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, jedoch maximal eine freistehende Nebenanlage im Sinne eines Nebengebäudes pro Baugrundstück, zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- freistehende Nebenanlagen: zulässig nur hinter der Flucht der zur öffentlichen Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefront des Hauptgebäudes; bei Eckgrundstücken sind beide zu öffentlichen Straßen orientierten Gebäudefronten maßgeblich; max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m² Grundfläche und max. 3,25 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;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen als Nebenanlagen sind nicht zulässig.

(§ 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 Typenschablone)

2.14



Verkehrsfläche

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

2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche

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

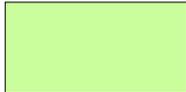
2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbrücke über den Rohrdorfer Bach

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

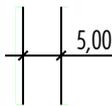
2.17



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

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

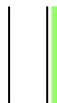
2.18



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)

2.19



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.20



Flächen für **Entsorgungsanlagen**; hier **Regenüberlaufbecken** des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen

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

2.21



Flächen für die **Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Parkplatzfläche**; der Anschluss von privaten Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser an das System ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.22  Flächen für **Entsorgungsanlagen für Abfall**; hier **Wertstoff-Insel**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 
Telekomleitung
Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Leitungen der Telekom und der KabelBW
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV, siehe Planzeichnung)
- 2.24 
Steuerleitung
Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Steuerleitung der Stadt Isny im Allgäu
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. 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 auf den öffentlichen Verkehrsflächen**
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Parkplatzfläche wird über die festgesetzten Versickerungsflächen versickert. Das Niederschlagswasser der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen wird in öffentlichen Regenwasserkanälen gesammelt und in einen Stauraumkanal geleitet. Das Regenwasser wird über ein Drosselbauwerk dem "Rohrdorfer Bach" zugeleitet.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.27 **Behandlung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen**
Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und Hofflächen der Privatgrundstücke anfällt, ist in die öffentlichen Regenwasserkanäle einzuleiten, die es gesammelt einem Stauraumkanal zuführen. Das gesammelte Regenwasser wird über ein Drosselbauwerk dem "Rohrdorfer Bach" zugeführt.
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)

2.28



Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**; die Fläche ist in Richtung des "Rohrdorfer Baches" abzugrenzen (z.B. durch die Errichtung eines Zaunes).

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

2.29



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone (Gewässer-randstreifen)**. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen oder Einrichtungen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Öffentliche **Grünfläche als Sportplatz**;

Hinweis: Die Bezeichnung im Plan als geplantes bzw. bestehendes Fußballfeld hat rein hinweislichen Charakter; die Nutzung durch andere Sportarten bleibt dadurch unbenommen

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

2.31



Wasserfläche

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

2.32 **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) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen (z.B. LEDs) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Für die zur Beleuchtung des geplanten Sportplatzes erforderlichen Flutlichtmasten ist ausnahmsweise eine Höhe von maximal 14,00 m zulässig. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22–06 Uhr) so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw.

des Spiel- und Trainingsbetriebes möglich abzuschalten.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34

Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu, Wasser- und Abwasserverband Untere Argen)

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

2.35

Immissionsschutz-Maßnahme; in dem gekennzeichneten Bereich sind aktive Schallschutz-Maßnahmen in geschlossener und fugendichter Ausführung in einer Höhe von mind. 4,00 m über dem Gelände des Parkplatzes jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung in den ersten, nach Osten anschließenden überbaubaren Grundstücksfläche (WA, Typ 1) zu errichten (z.B. als Gebäude, Garage, Nebengebäude, Wand, jeweils fugendicht angeschlossen). Ausnahmesweise kann die Lärmschutzwand mit einer abweichenden Höhe errichtet werden, wenn der bestehende Parkplatz um mehr als +/- 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände (siehe Höhenlinien) verändert wird und durch einen fachgutachterlichen Nachweis die Wirksamkeit der Immissionsschutz-Maßnahme belegt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.36  **Zu pflanzender Straßenbaum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es ist ausschließlich ein Gehölz aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.37  **Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.38  **Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.39  **Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.40 **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.
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom

13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41 Pflanzungen in dem allgemeinen Wohngebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen 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 das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

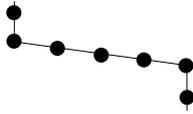
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.42



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

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

2.43



Die Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" entspricht dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" (Fassung vom 18.02.2013) festgesetzten Geltungsbereich.

Die Festsetzungen zur "Versickerung von Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen" sowie der Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz" werden textlich geändert. Planzeichnerisch entfallen vier Versickerungsflächen für die öffentlichen Verkehrsflächen. Zudem werden die geplante Wendepalte sowie die geplante Erschließungsstraße verbreitert und entsprechend die Baugrenzen verkleinert. Weiterhin werden auf den öffentlichen Flächen mehr Bäume (zwei) festgesetzt. Andere planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und planzeichnerische Inhalte sind nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" betroffen. Fortführend gelten die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu.

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) (Änderungen sind gelb markiert)

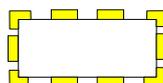
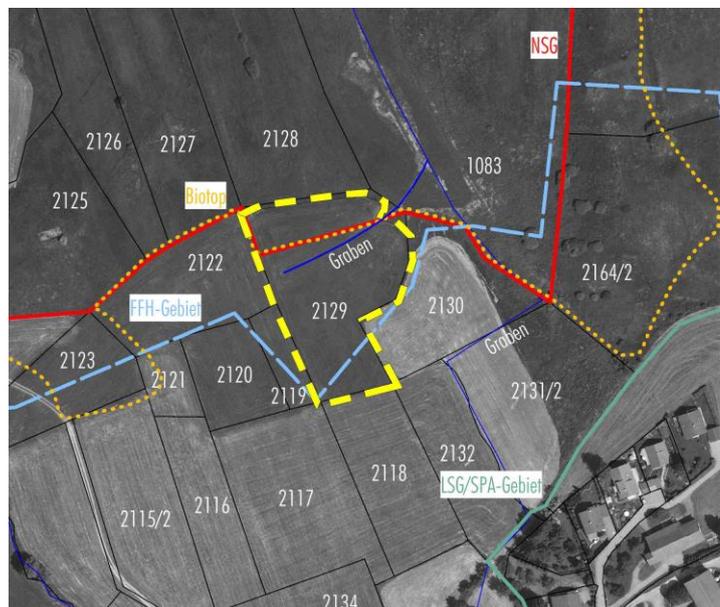
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem Eingriff, der durch den Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" einschließlich seiner 1. Änderung verursacht wird, wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planungen zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2129 (Teilfläche) der Gemarkung Neutrauchburg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Umgrenzung des FFH-Gebiets "Bodenmöser und Hengellesweiher" (Nr. 8325341)



Umgrenzung des Naturschutzgebiets "Bodenmöser" (Nr. 4.163)



Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets "Bodenmöser" (Nr. 4.36.067) und des Vogelschutzgebiets "Bodenmöser" (Nr. 8325441)



Umgrenzung gem. § 32 NatSchG BW kartierter Biotope

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

Extensivierung mit dem Entwicklungsziel einer Nasswiese
(bis zu zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts,
erste Mahd nach dem 15.06., keine Düngung)

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" der Stadt Isny im Allgäu

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

4.2

Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden, freistehenden Nebenanlagen und Garagen.

Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen, kleinere Anbauten etc.) mit Ausnahme von Flachdächern andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

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

4.4

DN -°

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

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

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

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- Bauweise als Spitzgaupe, Schleppgaupe oder stehende Gaupe mit Satteldach

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.7 Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt
- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,45 m
 - an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,45 m
30° bis (kleiner) 40°	0,40 m
ab 40°	0,30 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.8 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachziegel und Dachpfannen zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 22° und für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Für Anbauten am Hauptgebäude (Widerkehre und Zwerchgiebel) sind die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude sowie Glas zulässig.

Für Außenwände von freistehenden Nebenanlagen sind Holz, Glas oder Putz, nicht jedoch grelle und/oder glänzende Fassadenverkleidungen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.9 Farben für Dächer** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-

Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.10 Farben für Fassaden** Als Farbe für Fassaden sind reflektierende und metallisch glänzende Farbtöne unzulässig. Zulässig sind gedeckte Farbtöne sowie naturholzfarbene Farbtöne.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.11 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.12 Geländeänderungen in dem Baugebiet** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
 - max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m
- Im Bereich des Parkplatzes sind Geländeänderungen zulässig, sofern sie zur Minderung der Lärmbelastung für das östlich angrenzende Wohngebiet dienen. Die Anschlüsse an Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.13 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
bis (kleiner) 70 m ²	1,0
ab 70 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5

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

5.1



Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Rohrdorf" im Sinne des § 51 WHG

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

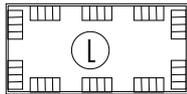
5.2



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotop im Sinne des § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) "Rohrdorfer Bach unterhalb Rohrdorf" (Nr. 182264366277)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3



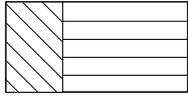
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6

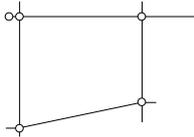
Hinweise und Zeichenerklärung
(Änderungen sind gelb markiert)

6.1



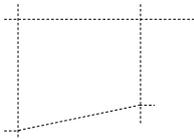
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3



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

6.4

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung);

6.5

48/40

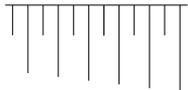
Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

6.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

6.7



Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

6.8

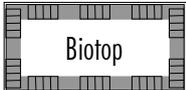
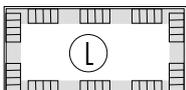


Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

6.9



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

- 6.10  Schmutzwasserkanal/
Drainage **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Schmutz- und Drainageleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen (siehe Planzeichnung);
- 6.11 **Natur- und Artenschutz** Gem. § 32 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotopes "Rohrdorfer Bach unterhalb Rohrdorf" (Nr. 182264366277) führen können (z.B. Rodungen, Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz).
Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg).
Zur Entwicklung extensiv genutzter Gewässerrandstreifen ist die öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone durch eine bis zu zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts und ohne Düngung zu pflegen.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Auf Mauern als Einfriedungen sollte verzichtet werden.
- 6.12  **Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Rohrdorf"** im Sinne des § 19 WHG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 6.13  **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts;** hier Biotop im Sinne des § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) "Rohrdorfer Bach unterhalb Rohrdorf" (Nr. 182264366277), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 6.14  **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts;** hier Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges

tertiäres Hügelvorland" (Nr. 4.36.070); außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

- 6.15 Grundwasserschutz** Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen. Bei der Düngung des westlichen Sportplatzes, der teilweise innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Rohrdorf" liegt, sind die Vorgaben des "Leitfadens für die Düngung von Sportrasen und sonstigen Rasenflächen in Wasserschutzgebieten" zu beachten (siehe Anhang).
- 6.16 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.17 'Hochwasservorsorge** Um eventuellen Schäden bei Hochwasser vorzubeugen, können hochwasserangepasste Maßnahmen zum Objektschutz der Bebauung erforderlich sein könnten, wobei neben z. B: entsprechend hoch liegenden EFH, Öllager, sonstigen Versorgungsinstallationen oder Lichtschächten auch Belange des Grundwasserandrangs und ggfs. des Rückstaus durch die Ortsentwässerung mit berücksichtigt werden müssen. Für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die Arbeitshilfe "Hochwasserschutzfibel" herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen.
- 6.18 Anforderungen an die Ableitung von Niederschlagswasser** Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladen gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.
- Für nicht großflächige, baukonstruktive 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.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten und des Sportplatzbaus ist die Umsetzung des sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden in einem Baustellen-/Bodenmanagementkonzept aufzuzeigen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts soll sein

- Bestandsaufnahme (Bodenbeschreibung nach Bohrstockprofilen)
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach Bodenschichten, A-, B-, C- Horizont)
- Trennung Oberboden - kulturfähiger Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- Angaben über die Verwendung des Bodens (direkte Wiederverwendung (planintern-planextern), Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731))
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird die Begleitung durch eine bodenkundliche Fachbauleitung empfohlen.

6.19 Bachquerungen

Sollte die Fußgängerbrücke über den Rohrdorfer Bach erneuert werden, wird auf die Zulassungsvoraussetzungen des § 36 WHG, § 76 WG verwiesen. Sie sind rechtzeitig herzustellen. Bei einer Erneuerung des Steges sind Stützen im Gewässerbett nicht mehr zulässig.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch für Gewässerüberquerungen oder Gewässerunterquerungen mit Versorgungsleitungen wasserrechtliche Zulassungen erforderlich sind.

Die vorhandenen Leitungen an der Fußgängerbrücke beim Sportheim sind aus dem Abflussquerschnitt zu entfernen.

Bei einer Überkreuzung des Rohrdorfer Baches, sind die Versorgungsleitungen innerhalb der Brückenkonstruktion (möglichst im Unterstrom, zum Schutz vor Beschädigungen mit Treibgut) so zu verlegen, dass der vorhandene Abflussquerschnitt nicht eingeengt wird.

6.20 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 zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

6.21 Ergänzende Hinweise

Laut dem geotechnischen Gutachten der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH "BauGrund Süd" in Bad Wurzach vom 07.07.2008 können unterkellerte Neubauten konventionell auf Einzel- und Streifenfundamenten in den Schwemmkegelablagerungen frostsicher gegründet werden. Bei Gebäuden ohne Unterkellerung kann die Gründung über Magerbetonvertiefungen in den Schwemmkegelablagerungen erfolgen. Nicht tragende Bodenplatten können auf einem Teilbodenersatzkörper aus Kiessand in der Verwitterungsdecke gegründet werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 zu 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.

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. Traktorenge-

räusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Durch die geplanten Entsorgungsanlagen für Abfall; hier Wertstoff-Insel, ist mit Geräusch-Immissionen (z.B. Einwurfgeräusche, Pkw- und Lkw-Fahrverkehr, Geräuschemissionen durch den Containertausch etc.) zu rechnen.

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

6.22 Plangenaugigkeit

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

6.23 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

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 und Sportplatz Rohrdorf" 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 und Sportplatz Rohrdorf" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.02.2017. Er entspricht dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" festgesetzten Geltungsbereich.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem Eingriff, der durch den Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" einschließlich seiner 1. Änderung verursacht wird, wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planungen zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 2129 (Teilfläche) der Gemarkung Neutrauchburg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.02.2017. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.02.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Der Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" basiert auf dem Textteil des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" in der Fassung vom 18.02.2013. Die Festsetzungen zur "Versickerung von Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten

Grundstücksflächen" sowie der Hinweis zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz" werden textlich geändert.

Planzeichnerisch entfallen vier Versickerungsflächen für die öffentlichen Verkehrsflächen. Zudem werden die geplante Wendeplatte sowie die geplante Erschließungsstraße verbreitert. Andere planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und planzeichnerische Inhalte sind nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" betroffen. Fortführend gilt die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu.

§4 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 50.000,- € (Fünftausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu Dachaufbauten
- zum Mindest-Dachüberstand
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Geländeänderungen in dem Baugebiet
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

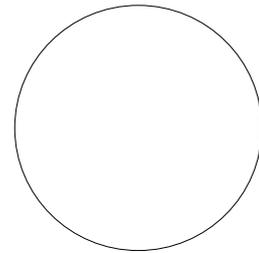
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" der Stadt Isny im Allgäu 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

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist erforderlich, um den Bebauungsplan an die aktuelle Erschließungsplanung anzupassen. Die geplante Erschließungsstraße, die von der Straße "An der Adelegg" nach Nordwesten hin abzweigen soll, wird von bisher 5,00 m auf 6,00 m verbreitert. Zudem wird die geplante Wendemöglichkeit vergrößert. Die bisher vorgesehenen straßenbegleitenden Versickerungsmulden im Bereich des geplanten Wohngebietes werden gestrichen, da die Entwässerungsplanung nun vorsieht, das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke über öffentliche Kanäle einem Stauraumkanal zuzuleiten und von dort gedrosselt dem "Rohrdorfer Bach" zuzuführen.
- 8.1.1.2 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 und Sportplatz Rohrdorf" im vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die zusätzlich zulässige Neuversiegelung in Höhe von 167 m² erfolgt durch die Neupflanzung von zwei Bäumen im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns nordwestlich des geplanten Grundstücks mit der Nr. 1. In diesem Bereich wird ein Pflanzstandort frei, weil die bisher hier vorgesehene Versickerungsmulde entfällt.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 8.1.2.1 Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles Rohrdorf. Der an die vorhandene Bebauung angrenzende Trainingsplatz der "TSG Rohrdorf e.V." soll auf der Fläche westlich des bestehenden Sportplatzes verlegt werden. Als Folgenutzung für die Fläche des derzeitigen Trainingsplatzes ist Wohnbebauung vorgesehen.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Fl.-Nrn. 41 (Teilfläche), 48/1, 48/3, 48/4, 48/33, 48/40, 98/2 (Teilfläche), 112 (Teilfläche) und 113/1. Außerdem verlaufen der "Rohrdorfer Bach" (Fl.-Nr. 111, Teilfläche), ein unbefestigter Fußweg (Fl.-Nr. 41/3, Teilfläche) sowie die Straße "An der Adelegg" (Fl.-Nr. 48/31, Teilfläche) durch das Plangebiet.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Erfordernis der Planung

- 8.2.1.1 Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf"

wurde in einem benachbarten Baugebiet festgestellt, dass das geplante Erschließungskonzept nicht geeignet ist, um eine funktionierende Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten. Da dieses Erschließungskonzept auch für den Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" vorgesehen war, wurde vor Beginn der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen beschlossen, das Entwässerungssystem zu ändern. Das Baugebiet soll künftig im Trennsystem entwässert werden. Jedes Grundstück erhält einen separaten Schmutz- und Regenwasseranschluss. Im Baugebiet findet für die öffentlichen Verkehrsflächen keine Versickerung mehr statt. Die Straßenfläche wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Auch für die privaten Baugrundstücke ist nicht mehr zwingend eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich, sondern kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation im Ablauf des bestehenden Regenwasserüberlaufbeckens zugeführt. Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und in einem Stauraumkanal gepuffert. Von dort wird es gedrosselt in den Rohrdorfer Bach eingeleitet. Eine Versickerung findet nur noch auf dem öffentlichen Parkplatz statt. Hier wird auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser weiterhin auf den bisher vorgesehenen Flächen versickert. Um die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die dafür erforderlichen Maßnahmen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Insbesondere die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen werden dabei im Plan- und Textteil geändert.

- 8.2.1.2 Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" wird zudem die geplante Wendeplatte sowie die geplante Erschließungsstraße im Bereich zwischen der Straße "An der Adelegg" und der geplanten Wendeplatte verbreitert.

8.2.2 Übergeordnete Planungen

- 8.2.2.1 Die Planung entspricht den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.2.1 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.3.1 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist möglich, da durch die Änderung des Festsetzungskonzeptes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- 8.2.3.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, ist davon aber losgekoppelt und ein eigenes Planwerk. Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz

Rohrdorf"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 Bauherrschafft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

- 8.2.3.3 Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" werden ausschließlich die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen sowie der Hinweis zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz textlich geändert. Planzeichnerisch entfallen vier Versickerungsflächen für die öffentlichen Verkehrsflächen. Zudem werden die geplante Wendeplatte sowie die geplante Erschließungsstraße verbreitert. Weitere Inhalte sind nicht betroffen.

8.2.4 Inhalte der Änderung

- 8.2.4.1 Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" entfallen in der Planzeichnung vier Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, die aufgrund des neuen Erschließungskonzeptes nicht mehr notwendig sind. Diese Flächen werden den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 3 als Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) sowie der öffentlichen Grünfläche nördlich der geplanten Wendeplatte zugeschlagen. Die vierte entfallene Fläche für die Versickerung befindet sich östlich der geplanten Wendeplatte und wird zukünftig als Begleitgrün festgesetzt.
- 8.2.4.2 Darüber hinaus wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" der Regelquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße zwischen der Bestandsstraße "An der Adelegg" und der geplanten Wendeplatte auf 6,00 m verbreitert und ist damit für einen Begegnungsfall von einem LKW und einem PKW bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die Wendeplatte wurde so angelegt, dass dreiachsige LKw (Einsatzfahrzeuge) in einem Zug ohne Rangiermanöver wenden können.

9.1 Allgemein**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB geändert wird.

9.1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1.2.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" wird ein baulicher Eingriff ermöglicht, der geringfügig über das bisher zulässige Maß hinausgeht und der naturschutzrechtlich auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wird durch Gegenüberstellung der bisher gültigen mit den geänderten Verkehrs-, Wohngebiets- und Grünflächen-größen durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des geänderten Bereichs durch die Festsetzung zweier weiterer zu pflanzender Bäume.

9.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft Rohrdorf und umfasst die bestehenden Sportanlagen (mit Vereinsheim), ein Regenüberlaufbecken, einen geschotterten Parkplatz sowie einen Abschnitt des Rohrdorfer Bachs mit begleitendem Gehölzsaum. Das Gebiet grenzt westlich an bestehende Wohnbebauung an und wird im Süden von der Straße "An der Adelegg" begrenzt. Weiter nördlich, westlich und südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

9.2.1.2 Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist erforderlich, um den Bebauungsplan an die aktuelle Erschließungsplanung anzupassen. Die geplante Erschließungsstraße, die von der Straße "An der Adelegg" nach Nordwesten hin abzweigen soll, wird von bisher 5,00 m auf 6,00 m verbreitert. Zudem wird die geplante Wendemöglichkeit vergrößert. Die bisher vorgesehenen straßenbegleitenden Versickerungsmulden im Bereich des geplanten Wohngebietes werden gestrichen, da die Entwässerungsplanung nun vorsieht, das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke über öffentliche Kanäle einem Stauraumkanal zuzuleiten und von dort gedrosselt dem "Rohrdorfer Bach" zuzuführen. Durch die beschriebenen Änderungen vergrößern sich die zukünftige Verkehrs- und Baugebietsfläche. Durch den Wegfall der straßenparallelen Versickerungsmulden vergrößern sich zudem die Begleitgrün-

flächen geringfügig. An einem ehemals für eine Versickerungsmulde vorgesehenen Standort, der im Rahmen der Änderung als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt wird, werden zwei Baum-Pflanzgebote ergänzt.

- 9.2.1.3 Das Plangebiet umfasst insgesamt 4,25 ha, davon werden 0,48 ha als allgemeines Wohngebiet, 0,05 ha als Sondergebiet "Sport", 0,56 ha als Erschließungsflächen und 3,16 ha als Grünflächen (mit Bachlauf) festgesetzt.
- 9.2.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Bereich, in dem die oben beschriebenen Änderungen erfolgen, wird derzeit als Trainingsplatz genutzt und ist als Sportrasen ausgebildet. Auf Grund dieser Nutzung ist die Artenvielfalt der Rasenfläche gering. Der nordwestlich verlaufende Rohrdorfer Bach mit begleitendem Gehölzsaum, der als Biotop gem. § 30 BNatSchG geschützt ist, bleibt von der Änderung unberührt. Auch weitere Schutzgebiete (z.B. an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzendes Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvorland") oder Biotope sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.
- 9.2.1.5 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die im geänderten Bereich vorkommenden Böden sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen (Sportrasen). Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Als landwirtschaftlicher Ertragsstandort haben sie keine Bedeutung. Laut dem geotechnischen Gutachten der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH BauGrund Süd in Bad Wurzach vom 07.07.2008 ist von folgendem Schichtaufbau auszugehen: An oberster Stelle befindet sich der Mutterboden aus einem sandigen, schwach tonigen, humosen Schluff. Unterhalb des Mutterbodens liegen Verwitterungsböden aus wechselnd sandigen, kiesigen, steinigen und tonigen Schluffen. Unter der Verwitterungsdecke folgen Schwemmkegel-Ablagerungen aus wechselnd sandigen und steinigen Fein- und Grobkiesen.
- 9.2.1.6 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Laut dem o. g. geotechnischen Gutachten wurde im Rahmen der Baugrunderkundung bis zur Untersuchungsendtiefe von 6,00 m kein Grundwasser festgestellt. In der Grundwassermessstelle 0064/772-3 (Lage: Gehweg vor Adeleggstraße Nr. 20) wurde am 18.06.2008 ein Grundwasserspiegel von 28,38 m unter Geländeoberkante gemessen. In der Verwitterungsdecke ist mit geringen Mengen Schichtwasser zu rechnen. Im Bereich des "Rohrdorfer Baches" besteht auf Grund der starken Reaktion auf Niederschläge Hochwasser-Gefahr. Auf der nordwestlichen Uferseite des Rohrdorfer Baches – und damit außerhalb des vorliegend geänderten Bereichs – beginnt die Schutzzone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Rohrdorf" (Nr. 436.004)
- 9.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf der überplanten Sportrasenfläche kann sich Kaltluft bilden. Da sich der Kaltluftstrom von der bestehenden Bebauung wegbewegt und die bebauten Flächen unmittelbar an die freie

Landschaft angrenzen, besitzen die Luftströmungen keine unmittelbare Siedlungsrelevanz.

- 9.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der "Rohrdorfer Bach", der nordwestlich an dem geänderten Bereich vorbeiführt, bildet durch seinen Uferbewuchs einen landschaftlich attraktiven Bereich. Der zu ändernde Bereich ist gut einsehbar, da der Trainingsplatz eine geringe Eingrünung aufweist und unbebaut ist. Im Osten schließt der Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Diese weist einen gut eingegrüntem Ortsrand auf. Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordosten nach Südwesten hin ab. Auf Grund einer Fußwegeverbindung nördlich des zu ändernden Bereichs kommt diesem eine gewisse Erholungseignung zu.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um geringfügige Flächenverschiebungen innerhalb des geplanten Wohngebietes: Die geplanten straßenparallelen Versickerungsmulden entfallen, dafür vergrößern sich die Straßen- und Wohngebietsflächen. Eine der bislang geplanten Mulden wird jetzt als Begleitgrün festgesetzt. In diesem Bereich werden zwei Pflanzgebote neu festgesetzt. Darüber hinaus wird das im bestehenden Bebauungsplan "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" dargestellte grünordnerische Konzept nicht geändert und gilt weiterhin fort. Es berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung bereits in ausreichender Weise. Durch die beschriebenen Änderungen sind keine wesentlichen Verschlechterungen im Vergleich zu der bisherigen Planung zu erwarten.

- 9.2.2.2 Die maximal versiegelbaren Flächen werden sich sehr geringfügig vergrößern; wesentliche Auswirkungen auf Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft oder das Landschaftsbild ergeben sich dadurch nicht. Durch das neue Entwässerungskonzept (Strauraumkanal mit Drosselabfluss in den Rohrdorfer Bach) ist weiterhin gewährleistet, dass weder das Grundwasser noch das angrenzende Gewässer beeinträchtigt werden.

9.2.3 Flächenbilanzierung

- 9.2.3.1 Die nachfolgende Tabelle bilanziert die von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Flächen vor und nach der Änderung. Die angegebene neu hinzukommende Wohngebietsfläche umfasst dabei Bau- und Gartenflächen. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 können in Verbindung mit den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen sowie der durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässig gemachten Überschreitungsmöglichkeiten insgesamt 50 % der Wohngebietsfläche versiegelt werden.

Teilfläche	Fläche [m ²] vor Änderung	Fläche [m ²] nach Änderung	Differenz [m ²]	davon versiegelbar (= Neuversiegelung)
Öffentliche Verkehrsfläche	2.806	2.960	+154	154
Allgemeines Wohngebiet	2.127	2.152	+25	12,5
Versickerungsanlagen im Straßenraum	186	0	-186	0
Begleitgrün	23	99	+76	0
Öffentliche Grünfläche	1.511	1.442	-69	0
Summe				167

9.2.3.2 Der Eingriff in das Schutzgut Arten/Lebensräume wird im Folgenden nur für die neu versiegelbare Fläche bilanziert, da die anderen Flächenverschiebungen auf Grund ihrer Art und Größe für das Schutzgut irrelevant sind:

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.80	Zierrasen (Sportplatz)	167	4	668
	Summe Bestand	167		668

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (berechnet basierend auf der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 plus der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO)	10	1	10
Kombination aus 60.22 und 60.23	überbaubare Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen)	3	2	6
60.20	Straße, Weg	154	1	154
	Summe Planung	167		170

Summe Planung				170
Summe Bestand				668
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)				-498

9.2.3.3 Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die größer werdende zulässige Neuversiegelung. Gleichzeitig reduziert sich der bisher zulässige Eingriff im Bereich der

entfallenden Sickermulden, da die ursprünglich hier vorgesehenen Abgrabungen nicht stattfinden. Für den überplanten Bereich liegen keine Bodenfunktionsdaten vor, da es sich wegen des Sportplatzes um einen zur Siedlung dazugehörigen Bereich handelt und von einer starken anthropogenen Überprägung der Böden auszugehen ist. Als Bodenwertstufe wird daher ein mittlerer Wert von 2 angesetzt; dies liegt eine Wertstufe unter dem Wert, der für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen angegeben wird. Für die entfallenden Sickermulden wird als Wertstufe 1 angesetzt, da alle Bodenfunktionen in eingeschränkter Weise weiterhin erfüllt werden können.

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelte Flächen	167	2-2-2	2	8	-1.336
nicht mehr abgrabbare Flächen (entfallende Mulden)	186	1-1-1	1	4	+744
Summe					592

9.2.3.4 Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von 1.090 Ökopunkten.

9.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

9.2.4.1 Der Ausgleich durch die oben bilanzierten Eingriffe erfolgt durch die Festsetzung zweier zusätzlicher Baumpflanzungen im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns nordwestlich des geplanten Grundstücks mit der Nr. 1. In diesem Bereich wird ein Pflanzstandort frei, weil die bisher hier vorgesehene Versickerungsmulde entfällt.

Nr.	Maßnahme	Fläche	Biotopwert	Bilanzwert
45.30a	Bäume, Neupflanzung, 2 St. auf geringwertigem Biotoptyp (Verkehrsbegleitgrün), prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	140	8	1.120

9.2.4.2 Fazit: Der durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entstehende Eingriff durch die zusätzliche Neuversiegelung auf 167 m² wird unter Berücksichtigung des entfallenden Bodeneingriffs im Bereich der aus der Planung gestrichenen Sickermulden durch die Neupflanzung von zwei Bäumen im Straßenraum vollständig ausgeglichen.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Stand vor der Änderung und Inhalt der Änderung**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf" nicht geändert und sind der Begründung des Bebauungsplanes " Wohngebiet und Sportplatz Rohrdorf " (Fassung vom 18.02.2013) zu entnehmen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.3 Erschließung

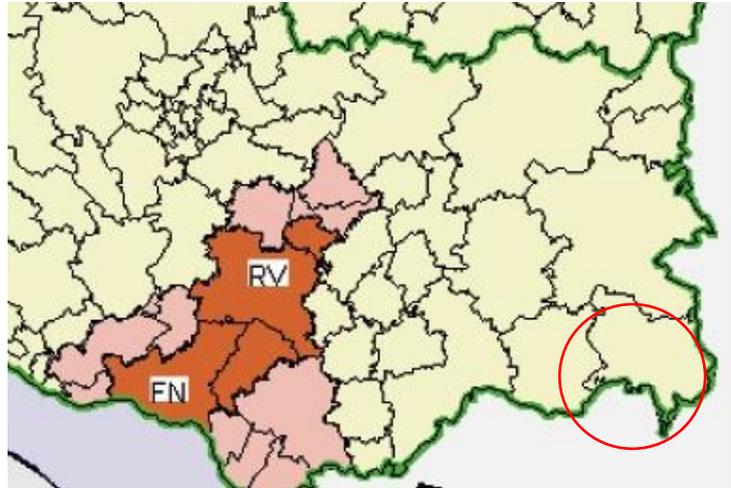
11.1.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Untere Argen, Isny im Allgäu

11.1.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Isny im Allgäu

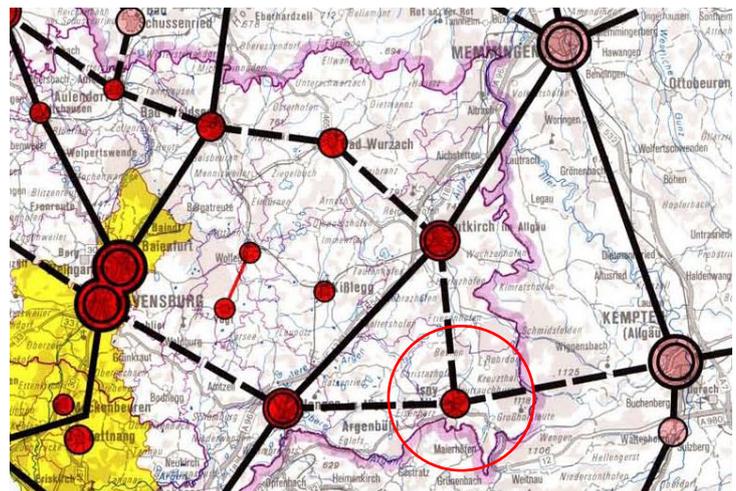
11.1.3.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Leitungen der EnBW, Biberach

11.1.3.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

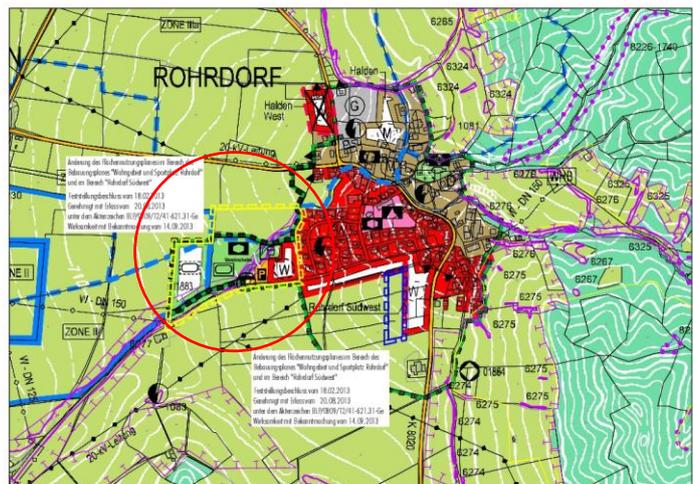
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte; Darstellung als "Unterzentrum"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu; Darstellung im Wesentlichen als Wohnbaufläche (In Planung), Grünfläche (Bestand und Planung), Sportplatz (Bestand und Planung), Fläche für die Landwirtschaft



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.04.2017. Der Beschluss wurde am 10.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 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. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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).

13.3 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. § 13 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.

13.4 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

13.5 Ausfertigung

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

Isny im Allgäu, den 25.07.2017

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

13.6 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 und Sportplatz Rohrdorf" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Isny im Allgäu, den 22.11.2017

.....

Rainer Magenreuter, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 15.02.2017

Planer:

..... 

(i.A. C. Wandinger)

Büro für Stadtplanung, H. 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.