

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

Fassung vom 16.12.2019

www.bueroesleber.de

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

Typ 1	Typ 2	Typ 3
PF GRZ 0,30	PF GRZ 0,35	PF GRZ 0,40
OBV SO/WO/PD DN, 20-30° DN, 12-24° DN, 0-3°	OBV SO/WO/PD DN, 20-30° DN, 12-24° DN, 0-3°	OBV SO/WO/PD DN, 20-30° DN, 12-24° DN, 0-3°

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen und Vorschriften - siehe Textteil

Landschaftsschutzgebiet
 Rotenbacher Weg - Achufer
 Nr. 4.36.030

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

M 1: 500



Fassung vom 16.12.2019



**Stadt Isny im Allgäu
Bebauungsplan "Mittellösch"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 41
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 46
9	Begründung – Sonstiges 48
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 51
11	Begründung – Bilddokumentation 52
12	Verfahrensvermerke 55

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Allgemeines Wohngebiet

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme (LSM) zulässig. Bis zum Eintritt des oben genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 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 Planzeichnung)

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der

Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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)

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit 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)

- 2.7 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8 a **Abweichende Bauweise (Kettenhaus)**; das Hauptgebäude muss an die nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude im Bereich des geplanten Grundstücks mit der Nummer 21.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Ausrichtung und Lage von Terrassengeschoßen (Bereich vorgeschlagenes Grundstück Nr. 22)** Im Bereich des vorgeschlagenen Grundstücks Nr. 22 ist ein Terrassengeschoß 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)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrtsrampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für Nebengebäude (keine Garagen) wird die Zulässigkeit wie folgt bestimmt:

- max. ein Nebengebäude je Grundstück,
- Nebengebäude sind nur in einem von der Verkehrsfläche abgewandten Teil des Grundstücks zulässig, ausgenommen sind hiervon Müllsammelanlagen mit einer max. bis 1,40 m Höhe.

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

2.13



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Verkehrsflächen

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

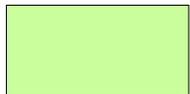
2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

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

2.16



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

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

2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

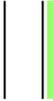
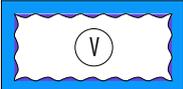
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

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 **Versorgungsanlagen**; hier **Energiezentrale (Wärmeversorgung)**; in den gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 6,50 m über dem Niveau der Fahrbahnmitte der Landesstraße L 318 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken anfällt, über die städtischen Kanäle dem zentralen Versickerungsbereich zuzuführen. Der Versickerungsbereich ist als Erdbecken umzusetzen. Der maximale Einstau beträgt 30 cm. Bei Vollfüllung erfolgt ein Überlauf in den Mischwasserkanal "Rotenbacher Weg". Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.24  **Versickerungsbereich** als Erdbecken In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Fläche

mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung und Versickerung von Niederschlagswasser;

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Fuß- und Radwege sowie Kinderspielplätze sind zulässig.

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

2.26



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung mit Lärmschutzmaßnahmen

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

2.27



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.28

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29

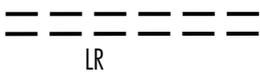
Bodenbeläge in dem Baugebieten

In dem Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

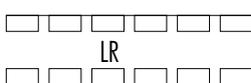
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 

Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (hier: Regenwasserkanal)

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

2.31 

Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (hier: Leitungen zur Nahwärmeversorgung)

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

2.32 

Aktive Lärmschutz-Maßnahme 1; in den gekennzeichneten Bereichen ist eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von 6,50 m über dem Niveau der Fahrbahnmittle der Landesstraße L 318 zu errichten.

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

2.33 

Aktive Lärmschutz-Maßnahme 2; in den gekennzeichneten Bereichen ist eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von 3,00 m über dem Niveau der Fahrbahnmittle der Landesstraße L 318 zu errichten.

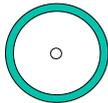
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.34 

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15,00 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.35



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15,00 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.36



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15,00 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.37



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.38 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Eingrünung und Durchgrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Eine häufigere Mahd im Bereich des geplanten Spielplatzes ist zulässig. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

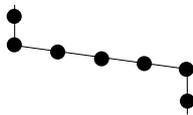
2.39 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Thujen- und Scheinzypressen-Hecken (*Thuja*, *Chamaecyparis*) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.40



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

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

2.41



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

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mittelösch" der Stadt Isny im Allgäu. (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden sowie für Garagen.
Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
Bei Nebengebäuden (keine Garagen) sind als Dachform nur Satteldach (SD) und Flachdach (FD) zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 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 unzulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschöß als Terrassengeschöß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschöß sind solche, bei denen die Geschößfläche des obersten Geschößes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschöße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschößes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschöße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

3.6 DN -°

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

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

Bei Satteldächern von Nebengebäuden (keine Garagen) ist eine Dachneigung von 20-25° zulässig.

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

3.7 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.8 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.9 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.10 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden
 - Garagen sowie

– sonstigen Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine Begrünung bzw. Bekiesung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gewächshäuser.

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)

3.11 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte bzw. bekieste 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)

3.12 Gestaltung von Nebengebäude

Die Außenwände von Nebengebäude sind in Holz bzw. Glas auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

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

Betonfertigteile als Einfriedungen sind unzulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind dem endgültigen Geländeverlauf sowie den festgesetzten Gehölzen anzupassen.

In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Thujen- und Scheinzypressen-Hecken (*Thuja, Chamaecyparis*) unzulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

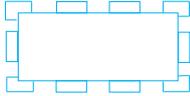
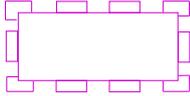
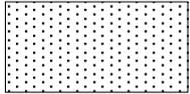
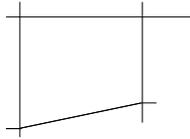
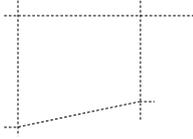
3.14 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

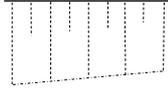
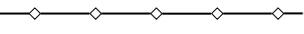
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 60 m ²	1,0
60 m ² bis (kleiner) 90 m ²	1,5
ab 90 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Großfamilienstiftung Immler" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden, rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mittelösch I" der Stadt Isny im Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.6 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

- 4.9  **Flächen für Aufschüttungen**
(siehe Planzeichnung)
- 4.10  **Flächen für Abgrabungen**
(siehe Planzeichnung)
- 4.11  **Verlauf der geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen** innerhalb der Grünflächen (siehe Planzeichnung)
- 4.12  **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal (siehe Planzeichnung)
- 4.13 **Naturschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz sowie der entsprechende Abstand zur Landesstraße zu berücksichtigen.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- 4.14 **Artenschutz**
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Die potenziell erforderliche Rodung der Hartriegel-Sträucher sowie der Abriss der Scheune sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Falls beim Abbruch der Scheune wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), die Tiere ggf. fachgerecht zu bergen und der Pflege zuführen zu lassen.
- Im geeignet strukturierten Umfeld finden sich zahlreiche Gehölze, welche als Brutstätte für ubiquitäre Zweigbrüter dienen können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust von potenziellen Brutplätzen von zweigbrütenden Vogelarten durch das Umfeld ausgeglichen werden kann.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.02.2018, Büro Sieber.

4.15



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Rotenbacher Weg - Achufer" (Nr. 4.36.030), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.16 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsflaume.

- 4.17 **Stauäseverträgliche Baumarten** Im Bereich des Versickerungsbeckens sollten stauäseverträgliche Arten gewählt werden, z.B. Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Feld-Ahorn, Traubenkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Weiden.
- 4.18 **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.
- 4.19 **Bodenschutz** Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.
- Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. 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.

4.20 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.

4.21 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).

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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Isny im Allgäu vor,

die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz oder an eine Nahwärmeversorgung versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

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, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.22 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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Isny im Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Bebauungsplan "Mittelösch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 16.12.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelösch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.12.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Mittelösch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.12.2019. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 16.12.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Zu Dachformen
- Zur Dachneigung
- Zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Zu Materialien
- Zu Farben
- Zur Gestaltung von Nebengebäuden
- Zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet
- Zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

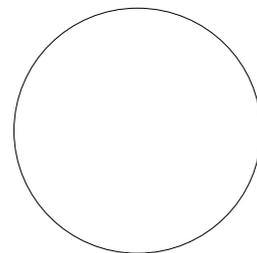
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Mittelösch" 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

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Mittelösch" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Nordosten der Stadt Isny im Allgäu ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich grenzt nördlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an, sowie südlich an Flächen für die Landwirtschaft. Nordöstlich verläuft entlang des Planbereiches die L 318. Außerdem grenzt im Osten der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Großfamilienstiftung Immler" an.
- 6.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, durch die Neuausweisung eines Wohngebietes in verdichteter Bauweise den Wohnraummangel zu beheben, den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und hierdurch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, den topographischen Gegebenheiten sowie wegen des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes für die geplante Nutzung gut geeignet.
- 6.1.1.4 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche (W) dar.
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelösch" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Mittelösch" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Stadt Isny im Allgäu und stellt momentan eine überwiegend unbebaute Grünfläche dar. Lediglich im südwestlichen Teil des Planbereichs besteht bereits ein Bestandsgebäude (Holzschuppen).
- 6.1.2.2 Nordöstlich verläuft der Geltungsbereich entlang der "L 318". Im Norden, Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Im Osten grenzt der Planbereich an den Bebauungsplan "Großfamilienstiftung Immler" an. Im Süden wird der Planbereich vom "Rotenbacher Weg", im Südosten von Bestandsbebauung (Mehrfamilienhäuser) abgegrenzt.

Südlich des Planbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg- Achufer" Nr. 4.36.030

- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 570/2, 571, 572, 573, 574, 575, 584 (Teilfläche), 585/1, 585/2, 586, 587 (Teilfläche), 596 (Teilfläche) und 601/3 (Teilfläche), Gemarkung 9670.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich lediglich ein Bestandsgebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und darüber hinaus in geringem Umfang zuzugs- bzw. rückzugswilliger Bevölkerung aus dem Umland. Die Stadt Isny im Allgäu hat akuten Wohnraumangel und bereits zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl

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

– 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [...] zu konzentrieren.

– 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

- 2.5.9 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse
2.2.3 (2) /Strukturkarte (2) Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Isny im Allgäu als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

- 6.2.3.4 Die Stadt Isny im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.10.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA).
- Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.5 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Isny im Allgäu geprüft.
- 6.2.4.2 Der Standort zeichnet sich durch den Anschluss an die bestehende Wohnbebauung sowie durch den geringen Erschließungs- Aufwand aus. Zum anderen spricht die attraktive landschaftliche Lage für den Standort. Südlich des Planbereichs wird die Landschaft durch das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg- Achufer" Nr.4.36.030 geprägt.
- 6.2.4.3 Ziel der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Die Stadt beabsichtigt die Umsetzung eines ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Stadtquartiers, welches durch dichte Bebauung Platz für eine Sozialgesellschaft ermöglicht. Dabei wurde das angrenzende Quartier "Grossfamilienstiftung" in der Planung berücksichtigt, so dass beide Quartiere nicht unnatürlich separiert werden. Durch die Planung soll eine soziale Durchmischung und dadurch ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier erreicht werden.
- 6.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

- 6.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes "Mittelösch" entspricht für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelösch" 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 bei 13.244 m² und somit unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Zentrale Elemente der unterschiedlichen Entwurfs-Alternativen sind jeweils die verdichtete Bauweise zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, begrünte Straßenräume sowie eine große Grünfläche, welche als Begegnungsraum dienen soll.
- 6.2.5.2 Die 1. Alternative sieht eine Erschließung über den "Adeleggweg" vor und zudem Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich. Die Gemeinbedarfsfläche wurde in dieser Alternative in den östlichen Bereich geplant.
- 6.2.5.3 Die 2. Alternative unterscheidet sich dadurch, dass Grünflächen in geringerem Maße vorhanden sind und die Gemeinbedarfsfläche in der Mitte des Plangebietes geplant wurde. Die einzelnen Bauquartiere sehen eine Ringerschließung vor. Ausfahrtmöglichkeiten sind auf die "Untere Öschstraße", auf die "Kapellenstraße" sowie auf den "Adeleggweg" geplant.
- 6.2.5.4 Bei der 3. Alternative waren im nördlichen Bereich des Plangebietes, zusätzlich zum mittleren Bereich, "Kettenhäuser" vorgesehen.

- 6.2.5.5 Die 4. Alternative unterscheidet sich hierdurch, dass die Bauquartiere anders angeordnet sind. Dabei ist die Grünfläche in die Mitte des Planes gerückt und die Gemeinbedarfsfläche in den nord-westlichen Bereich.
- 6.2.5.6 Die vorliegende Planung zeichnet sich dadurch aus, dass die Erschließung über die "Untere Öschstraße" sowie über die "Kapellenstraße" erfolgt und innerhalb des Planbereichs, im westlichen Bereich ein Wendekreis eingeplant wurde. Des Weiteren ist im westlichen Bereich ein Fußgängerweg eingeplant, der an den "Adeleggweg" anknüpft. Die Gemeinbedarfsfläche befindet sich im südlichen Bereich, direkt angrenzend an eine große öffentliche Grünfläche. Darüber hinaus wurde bei der vorliegenden Alternative auf "Kettenhäuser" im nördlichen Bereich verzichtet. Lediglich im mittleren, östlichen Planbereich sind "Kettenhäuser" vorgesehen. Hierdurch wirkt der gesamte Plan einladender und die Lebensqualität in dem Planbereich wird dadurch gestärkt.
- 6.2.5.7 Es fand ein mehrstufiges Auswahlverfahren statt, wobei vier Alternativen erstellt wurden. Alternative 3 wurde ausgewählt und weiterentwickelt. In der Gemeinderatssitzung am 24.07.2017 wurde Alternative 3.1.1 vorgestellt und für die Umsetzung beschlossen.

6.2.6 Schattenstudie

- 6.2.6.1 Frühjahr und Herbst: Die Daten der Tag- und Nachtgleiche (20.03. und 22.09) stellen einen guten Mittelwert im Jahresverlauf dar. Sie besitzen also die höchste Aussagekraft und sind gesondert zu betrachten. Der Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus betrifft zu diesen Jahreszeiten vor allem die nördlich angrenzende Bebauung und ist im Tagesverlauf ähnlich der anderen geplanten Häuser. Durch die zwischen den Bauquartieren liegenden Straßen sowie die Abstandsflächen ist die im Norden angrenzende Nachbarbebauung nicht übermäßig durch den Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus betroffen.
- 6.2.6.2 Winter: Zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.) geht die Sonne später auf und früher unter und steht im Tagesverlauf insgesamt am niedrigsten. Dies macht sich auch beim Schattenwurf bemerkbar, die Schatten werden insgesamt länger. Die nördliche Nachbarbebauung ist den Großteil des Tages vom Schatten des Geschosswohnungsbaus betroffen. Dies gilt aber auch für die restliche Bebauung. Ein großer Unterschied in der Geschossigkeit ist nicht erkennbar.
- 6.2.6.3 Sommer: Die Sommersonnwende (21.06.) stellt das andere Extrem im Vergleich zum Winter dar. Es handelt sich dabei um den längsten Tag, die Sonne steht im Tagesverlauf auch in unseren Breitengraden fast senkrecht und geht sehr früh auf bzw. sehr spät unter. Der Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus findet den Großteil des Tages auf dem eigenen Grundstück statt, die nördlichen Nachbarn sind nicht betroffen. Einzig ab dem frühen Abend (ca. 17.30 Uhr) wirft der Geschosswohnungsbau kurz einen Schatten auf die östlichen Nachbarn. Auch hier gilt, dass kein großer Unterschied zwischen der Geschossigkeit erkennbar ist.

6.2.6.4 Fazit: Insgesamt beeinträchtigt der Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus die Wohn- und Aufenthaltsqualität der benachbarten Wohnbebauung in nur geringem Maße. Die am stärksten betroffenen nördlichen Nachbarn haben durch den dazwischen laufenden geplanten Wege bzw. der Abstandsflächen einen Pufferabstand. Der Unterschied bei der Geschossigkeit ist ebenfalls gering.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Die gleichzeitige Einschränkung der Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Eine darüber hinausgehende Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städte-bauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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

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

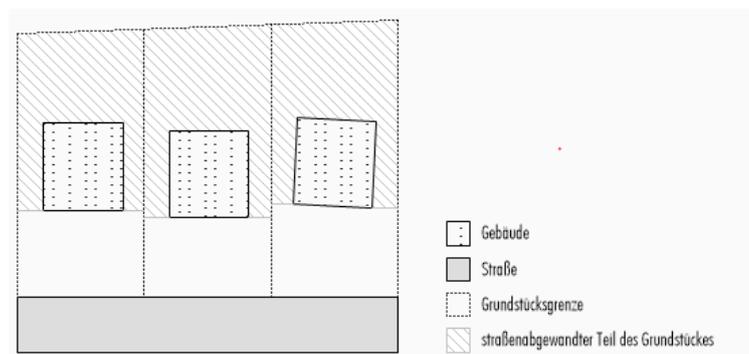
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30-0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für das allgemeine Wohngebiet (WA). Die unterschiedlichen Höchstwerte ermöglichen eine flächensparende, aber dennoch an die Umgebung angepasste Ausnutzung der Flächen. Dabei orientieren sich die Höchstwerte insbesondere an die angrenzenden bestehenden Bebauung.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

6.2.7.4 Die beiden Typen 1 und 3 festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus bei der jeweils festgesetzten offenen Bauweise sollte für jedes Grundstück unabhängig von den Interessenten geprüft werden.

Die beim Typ 2 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um so genannte "Kettenhäuser" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus zu ermöglichen.

6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Nebengebäude (ausgenommen Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), jedoch nur in einem straßenabgewandten Teil des Grundstückes, zulässig (siehe Abbildung). Ausgenommen sind hiervon Müllboxen, wenn sie eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.



Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

6.2.7.6 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

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

6.2.7.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist am nördlichen Rand vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 fügt er sich in den Übergangsbereich zu der nach Norden angrenzenden Bebauung. Er ist in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert.
- Typ 2 ist im mittleren, nordöstlichen Teil der Planung vorgesehen. Er ist als sogenanntes "Kettenhaus" konzipiert und verkörpert hierdurch eine zeitgemäße, flächensparende Mischform.
- Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ, in dessen Bereich Geschosswohnungsbau entstehen soll. Er kann als Einzelhaus, aber auch alternativ als Doppelhaus oder Reihenhaus umgesetzt werden.

6.2.9 Infrastruktur

6.2.9.1 Im südlichen Planbereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist vorgesehen, einen Kindergarten zu errichten. Dieser soll den Bedarf des vorliegenden Neubaugebietes sowie der Umgebung decken.

6.2.9.2 Der als Versorgungsfläche festgesetzte Bereich westlich des Lärmschutzwalls soll der Nahwärmeversorgung des geplanten Wohngebiets dienen. In dieser "Energiezentrale" soll Abwärme des angrenzenden Gewerbegebietes gespeichert und zur Wärmeversorgung bereitgehalten werden.

6.2.9.3 Um die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom sicherzustellen, wird eine neue Umspannstation errichtet. Diese soll im Bereich an der zentralen Grünzone entstehen.

6.2.9.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.10.1 Der zentrale und östliche Teil des Baugebietes wird über die "Untere Öschstraße" an die K 8018 sowie über die neuen Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes "Grossfamilienstiftung Immler" an die L 318 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.10.2 Fahrradwege und Fußwege sind im nordöstlichen sowie im westlichen Bereich eingeplant. Der Fahrrad- und Fußweg verläuft im westlichen Bereich vom "Adeleggweg" ab durch die eingeplante

öffentliche Grünfläche bis in den südlichen Planbereich. Im nordöstlichen Bereich werden Fußgänger und Radfahrer, die vom Kreisverkehr "L 318/Achener Weg" kommen, über die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg in das Plangebiet geleitet. Die Erschließungsstraßen hier, welche als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, ermöglichen eine sichere und ausreichend schnelle Verbindung hin zum "Rotenbacher Weg".

- 6.2.10.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen (durchgrünte Straßen). Es sind zudem Wege in der Grünfläche mit Aufenthaltsqualität eingeplant. Das Baugebiet ist ebenso über eine Verbindung zum "Adeleggweg" erschlossen.
- 6.2.10.4 Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen Gründen sinnvoll. Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw, insbesondere mit Feuerwehr und Müllabfuhrwagen, bei verlangsamer Geschwindigkeit.
- 6.2.10.5 Im südlichen Bereich ist eine Anbindung vom möglichen Kindergarten über eine "Absetzzone" an den "Rotenbacher Weg" zu schaffen.
- 6.2.10.6 Die Erschließung im westlichen Bereich soll über den "Adeleggweg" erfolgen.

6.2.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.11.1 Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen der "L 318" sowie Gewerbelärm-Immissionen des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes ein.
- 6.2.11.2 Zur Bewertung der Lärmschutzthematik wurde ein Lärmschutzgutachten (Schalltechnische Berechnungen Geräuscheinstrahlung durch Gewerbe- und Verkehrslärm für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelösch" in 88316 Isny) durch das Ingenieurbüro Loos & Partner erstellt.
- 6.2.11.3 Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der "L 318" in Form einer Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 6,50 m bzw. 3,00 m über dem Niveau der Fahrbahnmitte der Landesstraße "L 318" festgesetzt. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen von der "L 318" abgerückt. Da diese Maßnahmen zur Konfliktlösung allerdings nicht vollständig ausreichen, werden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Zahl der Vollgeschosse sowie die jeweiligen Wand- und Firsthöhen reduziert. Auf diese Weise wird eine Abstufung geschaffen, um die Lärmschutzproblematik in diesem Bereich abschließend zu lösen. Durch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird sichergestellt, dass Wohnnutzungen erst dann zulässig sind, sobald die aktive Lärmschutz-Maßnahme umgesetzt ist. Somit wird verhindert.
- 6.2.11.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.12 Wasserwirtschaft

- 6.2.12.1 Die Stadt plant für das Baugebiet "Mittelösch" über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.12.2 Das anfallende Regenwasser von Privatflächen und öffentlichen Straßenflächen wird über ein System aus unterirdischen Rohrleitungen (Freispiegelkanälen) gesammelt und dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Der zentrale Versickerungsbereich enthält einen Überlauf in den Mischwasserkanal "Rotenbacher Weg". Die Verbindung zwischen den Privatflächen und den öffentlichen Flächen erfolgt über Hausanschlüsse, bestehend aus einem Kontrollschacht und einer Anschlussleitung. Jedes Grundstück erhält einen separaten Hausanschluss.
- 6.2.12.3 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.13 Geologie

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

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

6.3.1 Umweltprüfung

6.3.1.1 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelösch" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.3.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.3.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Mittelösch" 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.

6.4 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.4.1 Bestandsaufnahme

6.4.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Isny, östlich des Stadt-Zentrums. Im Westen, Norden, Osten sowie im Südosten wird das Gebiet durch Bebauung umschlossen. Im Süden reicht es zudem an den "Rotenbacher Weg" heran, im Westen an den "Adeleggweg" und im Osten an die L318. Die Fläche wird derzeit als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

6.4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche welcher auf Grund der relativ intensiven Nutzung keine besondere Bedeutung als Lebensraum zukommt. Im Südwesten besteht eine Scheune, welche jedoch keine Hinweise auf Gebäudebrüter noch auf ein Vorkommen von Fledermäusen aufweist. Im Nordwesten wachsen einige Hartriegel-Sträucher von junger Ausprägung, welche potentiell als Brutplatz geeignet wären.

6.4.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Süden reicht das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Achufer" (Nr. 4.36.030) nahezu an das Plangebiet heran und wird nur durch den "Rotenbacher Weg" von diesem abgetrennt. Etwa 70 m südlich liegt das Naturschutzgebiet "Schächele" (Nr. 4.088) sowie deckungsgleich das kartierte Biotop "NSG Schächele"

(Nr. 1-8326-436-6549). Östlich des Plangebietes in etwa 1,2 km Entfernung liegt zudem ein Teilbereich des FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) sowie etwa einen Kilometer entfernt das Landschaftsschutzgebiet "Adelegg und zugehöriges tertiäres Hügelvoland" (Nr. 4.36.070). Östlich sowie westlich liegen zudem Teilflächen des FFH-Gebietes: "Bodenmöser und Hengelesweiher" (Nr. 8325-341) sowie. Zahlreiche weitere Schutzgebiete (Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind westlich von Isny vorhanden.

- 6.4.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente des Alpenvorlandes. Der tiefere Untergrund wird durch tertiäre Sedimente der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut worüber sich die wüemizlichen Schotterfluren abgelagert haben. Die Böden weisen eine hohe Entwicklungstiefe auf und zeichnen sich durch Parabraunerde bis Braunerde aus Schotter und Terrasensedimenten aus. Die Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferkapazität sowie eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Die Böden sind nahezu vollständig unversiegelt, aber anthropogen geprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger). Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung keine relevanten Beeinträchtigungen gegeben sind. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe unbeeinträchtigt erfüllen. Die Deckschichten werden mit einer geringen Durchlässigkeit, die darunterliegenden Terrassenkiese mit einer mittleren Durchlässigkeit bewertet.
- 6.4.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Etwa 300m südöstlich befindet sich der Sägeweiher als stehenden Gewässer sowie die "Isnyer Ach". Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Gemäß dem Baugrundgutachten von BauGrund Süd (Stand 10.04.2017) ist nicht auszuschließen, dass der Wasserspiegel bis auf das Höhenniveau unterkellertes Gebäude steigt.
- 6.4.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche kaum vor.
- 6.4.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Isny und grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung. Im Osten schließt zunächst die L318 und dahinter das bestehende Gewerbegebiet "Achener Weg" an. Das Gebiet kann damit als innerörtliche Freifläche bezeichnet werden. Das Gebiet dient als landwirtschaftliche Ertragsfläche und dient somit nicht vorrangig der Naherholung zumal lediglich ein Feldweg längs durch die Fläche verläuft.

6.4.2 Auswirkungen der Planung

- 6.4.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Hartriegel werden gerodet, ebenso entfällt die Scheune, so dass diese fortan nicht mehr als potentielle Brut- und Lebensstätte genutzt werden können. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz können die Beeinträchtigungen der Planung minimiert werden. Da das Plangebiet im randlichen Siedlungsbereich liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch die Anlage von Gärten sowie öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Reduzierung der Mahdhäufigkeit auf der zuvor landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche wird die Diversität des Gebietes gesteigert. Die Pflanzung von Bäumen unterschiedlicher Wuchsklassen dient der strukturreichen und auflockernden Eingrünung der Flächen.
- 6.4.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In die oben genannten Schutzgebiete wird durch die Planung nicht eingegriffen. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete nicht zu erwarten. Mögliche optische Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes werden durch die bestehende Allee entlang des "Achener Weg" stark minimiert.
- 6.4.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) ist mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen zu rechnen sowie mit Abgrabungen durch das Anlegen des Versickerungsbeckens. Das Gebiet weist dennoch weiterhin Grünflächen auf, welche unversiegelt bleiben und somit die zuvor genannten Funktionen weiterhin, jedoch in eingeschränktem Umfang, erfüllen können. Landwirtschaftliche Ertragsflächen (Grünland) entfällt durch die Planung.
- 6.4.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind auf Grund der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht zu

erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

- 6.4.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der großzügigen Grünflächen sowie der zahlreichen Baumpflanzungen kann dies jedoch innerhalb des Gebietes zumindest teilweise ausgeglichen bzw. minimiert werden. Insbesondere die Baumpflanzung haben eine luftfilternde Wirkung und beschatten zudem die Verkehrsflächen wodurch sich das Gebiet weniger stark erwärmt.
- 6.4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die am Siedlungsrand geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes für die betroffenen Anwohner eine Beeinträchtigung. Insbesondere bei den nördlichen Grundstücken wurde darauf geachtet, möglichst weit mit den Baufenstern von den Grundstücksgrenzen abzurücken. Die zu vor landwirtschaftliche Fläche wird durch die Anlage von Grünflächen, welche durch Fuß- und Radwege erschlossen werden, nun auch für die Naherholung nutzbar gemacht. Insbesondere für den im Süden geplanten Kindergarten hat die nördlich anschließende Grünfläche einen positiven Effekt. Die Bebauung, welche sich in optischen Ortsrand einfügt, wird im Osten durch den begrünten Lärmschutzwall und im Süden teilweise durch die Grünfläche, vor allem jedoch durch die direkt anschließende Allee des "Rotenbacher Weg" eingegrünt.

6.4.3 Konzept zur Grünordnung

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

- 6.4.3.1 Im südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Durchgrünung und Versickerung des Niederschlagswassers dient und eine auflockernde Grünzone in dem Plangebiet schafft. Die Fläche kann vom südlich angrenzenden Kindergarten genutzt werden, ebenso dient sie als Begegnungsfläche für die Bewohner des Gebietes. Innerhalb der Grünfläche, welche durch einen Fuß- und Radweg erschlossen und damit erlebbar wird, ist auch die Anlage eines großzügigen Versickerungsbeckens geplant.
- 6.4.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und auf welcher die Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.
- 6.4.3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den Flächen für Straßenbegleitgrün ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche

mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird auch auf den privaten Flächen für eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gesorgt.

- 6.4.3.4 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 6.4.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 6.4.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 6.4.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 6.4.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 6.4.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 6.4.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 6.4.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

7.1 Örtliche Bauvorschriften

7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Walmdaches oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 7.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

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

- 7.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 7.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

7.1.1.6 In dem Baugebiet soll vermieden werden, dass es durch die Häufung und unangemessene Gestaltung ("Blechhütten") zu einer optischen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt kommt. Um ein möglichst homogenes städtebauliches Bild zu erhalten, sind nur die Materialien Holz und Glas für Außenwände der Nebengebäude zulässig. Daher sind neben der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen, Vorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden der Nebengebäude eingearbeitet.

7.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

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

7.1.2.2 Stützkonstruktionen sollen optisch nicht zu dominant in Erscheinung treten. Aus diesem Grund ist eine Gliederung der Stützkonstruktionen, eine durchlässige Bauweise und eine Begrünung vorgeschrieben.

7.2 Sonstige Regelungen

7.2.1 Stellplätze und Garagen

7.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung ab 60m² wird damit begründet, dass Haushalte ab 2 Personen in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,13 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3,68	71,7%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,44	8,6%
Öffentliche Grünflächen	0,97	18,9%
Sonstige Flächen werden vernachlässigt	0,04	0,8%

8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb der Baugebiete): 12,0%

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Leitungen der Stadt Isny im Allgäu

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk der Stadt Isny im Allgäu

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

8.2.2.5 Gasversorgung ggfs. durch: Thüga AG Erdgas Allgäu-Oberschwaben

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

8.2.2.7 Die Stadt beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

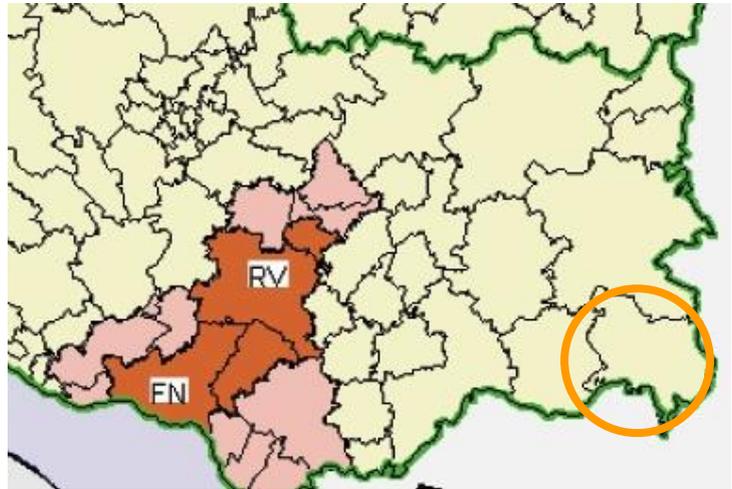
8.2.3 Planänderungen

8.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.02.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.04.2019 enthalten):

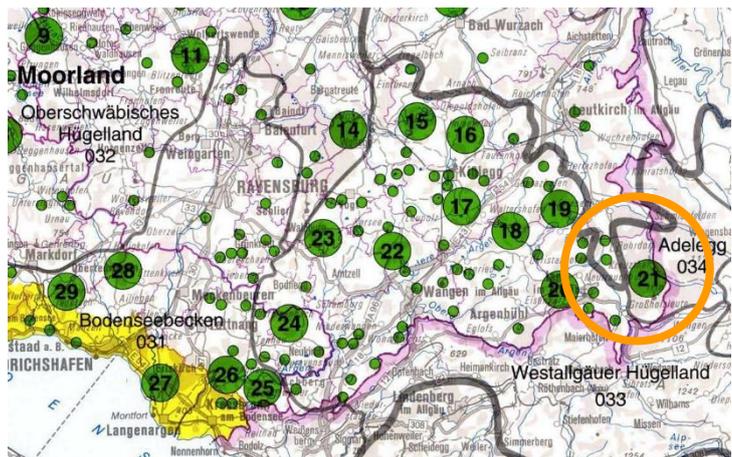
- Ergänzung einer bedingten Lärmschutz-Festsetzung, die die Umsetzung von Wohnnutzungen an die Umsetzung der aktiven Lärmschutz-Maßnahme knüpft
- Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet"
- Ergänzung und Änderung der Festsetzung "für eine Energiezentrale"
- Ergänzung einer Fläche für eine Trafostation
- Entnahme der Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche" und Änderung des Bereichs in ein WA
- Ergänzung der Festsetzung "Ausrichtung und Lage von Terrassengeschoßen (Bereich vorgeschlagenes Grundstück Nr. 22)"
- Ergänzung von Leitungsrechten
- Ergänzung der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche als Spielplatz"
- Ergänzung der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Anpassung der "Flächen für Energieversorgung" im Planteil
- Anpassung der Lage der Lärmschutzwand im Planteil
- Anpassung der Retentionsfläche im Planteil
- Anpassung von Baugrenzen im Bereich des vorgeschlagenen Grundstücks Nr. 22 im Planteil
- Änderung der Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
- Änderung und Ergänzung der Hinweise
- Änderung und Ergänzung der Begründung
- Redaktionelle Änderungen

- 8.2.3.2 Bei der Planänderung vom 26.08.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 08.04.2019 wie folgt Berücksichtigung.
- Anpassung des Fuß- und Radweges im Planteils
 - Anpassung der Lage der Lärmschutzwand im Planteil
 - Anpassung der Wand- und Firsthöhe im Planteil (Bereich vorgeschlagenes Grundstück Nr. 23)
 - redaktionelle Änderungen der Begründung
- 8.2.3.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.12.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2019 enthalten):
- redaktionelle Änderung des Planteils

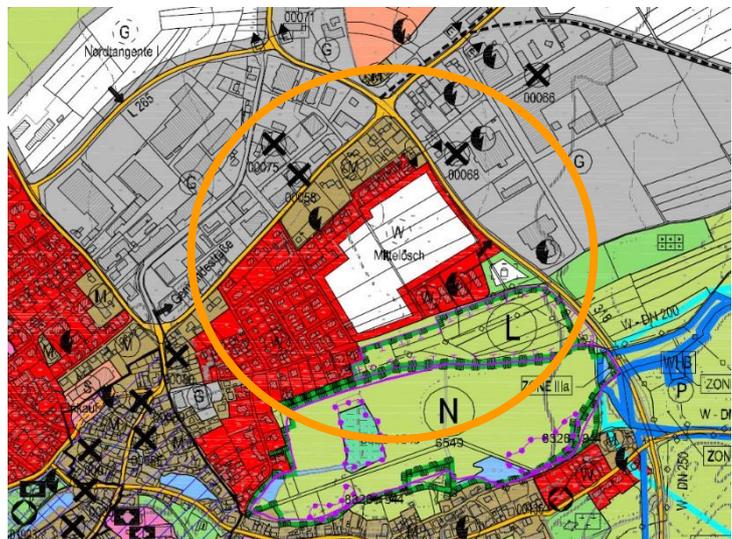
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 21 "Adelegg"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Isny im Allgäu, Darstellung als Wohnbaufläche



Blick von Süden auf das
Plangebiet



Blick von Osten auf das
Plangebiet



Blick von Norden auf das
Plangebiet



Blick von Norden auf den
"Adeleggweg", westlich
des Planbereichs



Blick von Süden auf das
Plangebiet



Blick von der L318 nach
Süden



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.)



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (20.03.)



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.)



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2018. Der Beschluss wurde am 24.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.11.2018 bis 05.12.2018 (Billigungsbeschluss vom 24.10.2018; Entwurfsfassung vom 04.09.2018; Bekanntmachung am 24.10.2018) sowie in der Zeit vom 17.10.2019 bis 31.10.2019 (Billigungsbeschlüsse vom 08.04.2019 und 16.09.2019; Entwurfsfassung vom 26.08.2019; Bekanntmachung am 09.10.2019) statt.

11.3 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 08.10.2018 (Entwurfsfassung vom 04.09.2018; Billigungsbeschluss vom 24.09.2018) sowie mit Schreiben vom 25.09.2019 (Entwurfsfassung vom 26.08.2019; Billigungsbeschlüsse vom 08.04.2019 und 16.09.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2019 über die Entwurfsfassung vom 16.12.2019.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Mittelösch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 16.12.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.12.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Mittelösch" 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

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

Plan aufgestellt am: 04.09.2018
Plan geändert am: 26.02.2019
Plan geändert am: 16.12.2019

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. A. Brockof, Stadtplaner)

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.