

Gemeinde Sigmarzell

Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 16
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 30
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 42
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 48
9	Begründung – Sonstiges 51
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 54
11	Begründung – Bilddokumentation 55
12	Verfahrensvermerke 56

- 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 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686)

Allgemeines Wohngebiet 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

Allgemeines Wohngebiet 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.4 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.5 GH m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 WH m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstun-

gen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.10



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

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

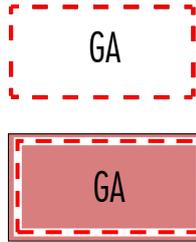
2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

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

2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten.

Für oben genannte Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalt dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

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

2.14 E.../D... Wo

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

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

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

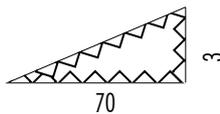
2.15



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

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

2.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

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

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

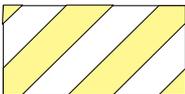
2.17



Verkehrsflächen

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

2.18



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

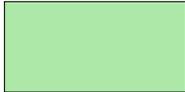
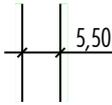
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **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)
- 2.23  Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **E-Tankstelle**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.25 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem westlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Retentionszisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Bei Gestaltung einer vorgeschalteten privaten Versickerungsanlage ist das Regenwasser zurück zu halten und soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt, über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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)

2.26



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen außer Anlagen zur Einfriedung

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

2.27



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf der Grünfläche umzusetzen:

- Pflanzung von mindestens 5 Hochstamm-Obstbäumen (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 7-8 cm) im Abstand von etwa 10 m zueinander
- Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts
- Verzicht auf die flächige Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln; die gezielte Düngung der einzelnen Obstbäume ist zulässig
- Alternativ zur blütenreichen Extensivwiese ist auf max. 30 % der Fläche die Anlage von Gemüsegärten zulässig. Auf chemische Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Außenbeleuchtung in den öffentlichen Flächen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete (Abstrahlwinkel $< 45^\circ$), vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar

insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Höhe der Lichtquelle beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 Photovoltaik-Anlagen in den privaten Grundstücken

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse, 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 privaten Grundstücken" 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)

2.32



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. auf den privaten Grundstücken; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind ausschließlich Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.34 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandver-

ordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

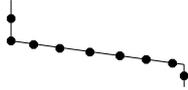
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnalpstraße" der Gemeinde Sigmarszell

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

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,

- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	22 - 45°
WD:	16 - 32°
PD:	8 - 24°
FD:	0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren. Dächer mit einer Dachneigung unter 3° (Flachdächer) sind vollständig intensiv zu begrünen. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige (extensive) Begrünung zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken

Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

- bis zu einer Tiefe von 8,00 m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;

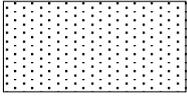
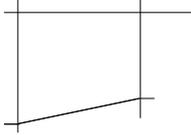
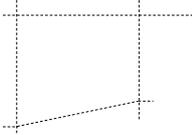
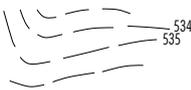
Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

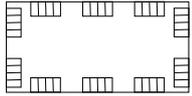
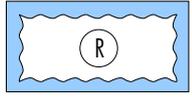
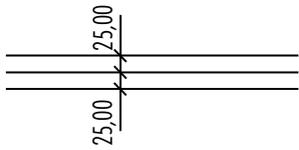
- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 4.5 7 5 / 4 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

- 4.8  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Feldgehölze und Bachgehölzsäume nordöstlich Niederstauten" (Nr. A8324-0001-001) außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 4.9 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 4.10  **Retentionsbereich** außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Sigmarszell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.12  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der VKW mit Bemassung des Schutzstreifens, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 4.13 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Ar-

beitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Platzbedarf Versickerungsmulde rd. 10 % der angeschlossenen versiegelten Flächen
- Einstauhöhe in Versickerungsmulde max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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.

4.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.15 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnalpstraße" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.16 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 4.17 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen.
Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.
Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 4.18 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 Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde

(Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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.

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

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.

4.19 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 Gemeinde Sigmarszell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.20 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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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 Gemeinde Sigmarszell den Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" in öffentlicher Sitzung am 15.07.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnalpstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.06.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.06.2021. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 25.06.2021 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

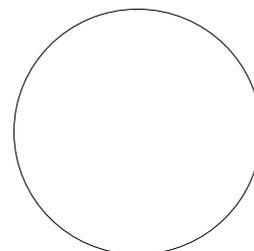
Der Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" der Gemeinde Sigmarszell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnalpstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sigmarszell, den

.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Gemeinde Sigmarszell beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).
- 6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 6.1.1.15 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 Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles "Niederstaufen" der Gemeinde Sigmarszell. Es grenzt im Nordosten und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird das Gebiet durch Gewässerbegleitgehölz begrenzt. Südlich und westlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt Die Erschließung erfolgt über die "Adelbergstraße".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich der "Adelbergstraße". Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Adelbergstraße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 8/2 (Teilfläche), 25/10 (Teilfläche), 75/3 (Teilfläche), 75/4 (Teilfläche), 75/11, 77 (Teilfläche) und 78 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Westallgäuer Hügelland geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein deutliches Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um bis zu 6 %. Es gibt Höhenunterschiede von bis zu 12 m zwischen Norden und Süden.

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. Laut der Statistik zur Bevölkerungsentwicklung in Schwaben des Statistischen Landesamtes Bayern, ist für die Gemeinde Sigmarzell bis zum Jahr 2031 ein Zuwachs zwischen -2,5% und 2,5% zu erwarten, was bei aktuell etwa 2927 Einwohner (Stand: 31.12.2017) einem Zuwachs von bis zu ca. 70 Einwohnern entspricht. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung jedoch zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, welche diese Zahl deutlich übersteigen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind entweder bereits bebaut oder für die Gemeinde nicht verfügbar. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum des Orts-Teiles "Niederstaufer" der Gemeinde Sigmarzell ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Die Gemeinde Sigmarzell beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung zu fokussieren und diese bewusst zu stärken.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Sigmarszell als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken im Ortsteil "Niederstaufen" sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Der Ortsteil "Niederstaufen" muss separat betrachtet werden, da die Ortskerne der anderen Ortsteile weit auseinander liegen und nicht in einen räumlichen Zusammenhang gebracht werden können. Die einzelnen Ortsteile waren früher eigenständige Gemeinden mit einer organisch gewachsenen Bevölkerung, was zur Folge hat, dass z.B. ein langjähriger Bewohner von "Schlachers" nicht nach "Niederstaufen" ziehen möchte. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da im Ortsteil "Niederstaufen" der Gemeinde Sigmarszell Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der Gemeinde Sigmarszell als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B IV 3.2.4/ [. . .] Die südlichen Bereiche des Alpenvorlandes sowie der Bodenseeraum
Karte 2 "Sied- sollen von der Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen frei-
lung und Versor- gehalten werden. [. . .]
gung"
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung
stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende
Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten
zulässig.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwie-
gend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehal-
ten wird.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.5 Die Gemeinde Sigmarzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Sigmarzell geprüft.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in Sigmarzell bei möglichst effektiver Ausnutzung der Fläche neuen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die Erschließungssituation sowie den Eingriff in das Landschaftsbild hingewiesen. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches wird diesen Hinweisen Rechnung getragen.

6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei

möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

- 6.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1 und 2) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnalpstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 3.580 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem selben Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

6.2.5.2 Die Alternativen unterscheiden sich lediglich durch die nördliche Erschließungssituation (die Alternative 1.1 stellt hier einen Fuß- und Radweg dar, während die Alternative 1.2 hier eine Einbahnstraße vorsieht) sowie die Stellung der Gebäude untereinander im südwestlichen Bereich.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Planbereiches ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Diese Zonierung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht. Es findet dabei eine Bündelung von Nutzungen mit einem gewissen Konflikt-Potenzial statt. Bei den Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um Zukaufsf lächen, die von den Grundstückseigentümern der östlich angrenzenden, bereits bestehenden Bebauung erworben werden können. Das derzeit geplante Gebiet basiert auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept für dieses Areal und stellt nur den ersten Bauabschnitt der gemeindlichen Zielvorstellungen dar. Entsprechend den Entwicklungspotenzialen in diesem Bereich wird von der Gemeinde ein zweiter Bauabschnitt für das Areal angestrebt, der mit in seiner Nutzungsart mit dem angrenzenden Gebiet harmonisieren soll.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren in beiden Gebieten die in § 4 Abs. 3 angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in beiden Gebieten Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- 6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,32 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,32 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Süden hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

eine weitere Überschreitungsmöglichkeit von 60 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.6.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 6.2.6.7 Die Festsetzung einer Einschränkung baulicher Anlagen ist notwendig, um den Schutzstreifen der 110kV-Freileitung im Süden von Bebauung freizuhalten. Es sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- 6.2.6.8 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.

- 6.2.6.9 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.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Von Seiten der E-Netze Allgäu wurde noch kein konkreter Standort einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation bestimmt. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Adelbergstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Allgäustraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 308.
- 6.2.8.2 Die im nordöstlichen Bereich vorhandene Zufahrt zum Flurstück 78/4 kommt als Erschließungsstraße nicht in Frage, da der Grunderwerb für einen möglichen Ausbau für die Gemeinde nicht möglich ist. Dieser Bereich wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.
- 6.2.8.3 Die Erschließung über die Zufahrt im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist durch die Einarbeitung einer Wendefläche im Norden ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.4 Im Einmündungsbereich in die "Adelbergstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 6.2.8.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde Sigmarszell geprüft, ob eine Überfahung der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärm-Immissionen der südöstlich liegenden Sportanlage auf der Fl.-Nr. 67/3 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Sportlärm-Immissionen der Sportanlage in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Gutachten vom 27.09.2019) gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Neben dem herkömmlichen Fußballspielen wird das Gelände auch für weitere, mit dem Sportbetrieb in Zusammenhang stehende Veranstaltungen genutzt. Aufgrund der Anzahl und Diversität dieser Veranstaltungen wurden in Absprache mit der Gemeinde und den Vereinsmitgliedern die lärmintensivsten Veranstaltungen unter Berücksichtigung der Beurteilungszeiten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) ausgewählt. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte während dieser Veranstaltungen sind demnach auch bei den übrigen Veranstaltungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich deshalb auf die Untersuchung der sonntäglichen Fußballspiele während Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, das jährliche Elfmeterturnier im Tageszeitraum werktags außerhalb der Ruhezeiten (08:00 bis 20:00 Uhr), das jährliche Weinfest im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) und Privatveranstaltungen von Vereinsmitgliedern im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr). Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im voraussichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnalpstraße" zur sonntäglichen Ruhezeit, dem Zeitpunkt mit den höchsten zu erwartenden Lärmimmissionen, im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Während privater Veranstaltungen im Vereinsheim während des Nachtzeitraums werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten, da seitens der Vermieter bereits Maßnahmen ergriffen wurden, um Lärmbelästigungen an der Bestandsbebauung zu vermeiden. Die Beurteilungspegel während des Weinfestes im Nachtzeitraum zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in einem Abstand von ca. 160 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches nicht eingehalten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einem maximalen Beurteilungspegel von 50 dB(A) und damit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von maximal 10 dB(A). Gemäß 18 BImSchV dürfen die Überschreitungen der Immissionsrichtwerten bei "seltenen Ereignissen" nicht mehr als 10 dB(A) betragen, wobei keinesfalls tagsüber außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A), innerhalb der Ruhezeit 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschritten werden dürfen. Das Kriterium für seltene Ereignisse wird im Plangebiet demnach eigenhalten. Die Beurteilungspegel während es Elfmeterturniers im Tageszeitraum zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in einem Abstand von ca. 145 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches nicht eingehalten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einem maximalen Beurteilungspegel von 65 dB(A) und damit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von maximal 10 dB(A). Wie beim Weinfest handelt es sich auch beim Elfmeterturnier um ein "seltenes Ereignis" so dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Beurteilung herangezogen werden. Diese werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Wird diese Anzahl nicht überschritten, sind keine schädlichen Lärm-Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

Angesichts des oben erläuterten Sachverhaltes ist davon auszugehen, dass die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Plangebiet gewährleistet sind.

- 6.2.9.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.10 Wasserwirtschaft

- 6.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem westlich des Baugebietes geplanten Retentionsbereich zugeführt. Dies gilt ebenfalls für die Straßenentwässerung. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.
- 6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.5 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 Grundwasserhältnisse vorliegen.

6.2.11 Geologie

- 6.2.11.1 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.
Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- 6.2.11.2 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

6.2.12 Gebäudetypen

6.2.12.1 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 im überwiegenden Bereich vorgesehen. Er ist als Einzelhaus in zwei-geschoßiger Bauweise konzipiert.
- Typ 2 ist für die Grundstücke 13 a, 13 b, 15 a und 15 b vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Lage für den Typ 2 am westlichen Rand des Gebietes wurde gewählt, um einen Abstand zur vorhandenen Bebauung zu erzielen. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße und Grundflächenzahl.

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

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Orts-Teiles "Niederstaufer" der Gemeinde Sigmarszell. Es grenzt im Nordosten und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird das Gebiet durch ein Gewässerbegleitgehölz begrenzt. Südlich und westlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

7.2.1.2 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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Nordwestlich des Plangebietes verläuft der von gewässerbegleitenden Gehölzen gesäumte "Niederstaufer Bach". Westlich grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Stadel an das Plangebiet an. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Wiese im Norden und Osten von Bebauung umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Um dennoch zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Februar 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 25.02.2020). Dabei

fanden sich im Plangebiet keinerlei Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Strukturen, welche als Lebensstätten geschützter Arten in Frage kämen.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 70 m entfernt jenseits der bestehenden Bebauung nordöstlich des Gebietes ("Feldgehölze und Bachgehölzsäume nordöstlich Niederstaufer", Nr. A8324-0001-001). Südlich in einer Entfernung von etwa 350 m liegen deckungsgleich das Naturschutzgebiet "Rohrachschlucht" (Nr. NSG-00424.01) sowie das FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302). Weitere Schutzgebiete oder Biotopie liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum würmzeitlichen Geschiebemergel, der von Schluff geprägt ist (wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z.T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung). Aus diesem aus der Würmeiszeit stammenden Material haben sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden um Lehme mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen, hohem Retentionsvermögen für Niederschlagswasser und hoher Ertragsfähigkeit. Die Böden sind bis auf den im südlichen Plangebiet verlaufenden gekiesten Weg vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht direkt im Plangebiet. Etwa 30 m weiter nördlich verläuft der "Niederstaufer Bach" samt Gewässerbegleitgehölz von Nordosten nach Südwesten. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Da das Gelände nach Nordwesten hin abfällt, kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Einheit "Vorderer Bregenzer Wald" mit hügeligem, voralpinem Relief. Das Gebiet ist auf Grund der umliegenden Bebauung sowie dem Gehölz- bzw. Waldbestand nördlich bzw.

südlich des Gebietes kaum einsehbar. Lediglich von der "Adelbergstraße" von Südosten kommend, ist die Fläche gut einsehbar. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Nordwesten auf. Durch das Gebiet führt ein gekieserter Weg, der zu dem landwirtschaftlich genutzten Stadel außerhalb des Plangebietes führt. Südlich des Plangebietes führt der Wanderweg "Brückenschlag Leiblach – Wandern am Grenzfluss" südlich der Sport- und Freizeitanlage des TSV Niederstaufer am Gebiet vorbei. Da es sich beim Plangebiet selbst jedoch um intensiv genutztes Grünland und somit um eine strukturarme Fläche handelt, kommt dieser keine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Trotzdem ist das Plangebiet auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 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. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die angrenzende Bebauung handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist auch nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich voraussichtlich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst. Im Südwesten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche mit 5 Obsthochstämmen und 4 Strauchgruppen zu bepflanzen ist. Durch die zusätzliche Anlage einer blütenreichen Extensivwiese kann sich die Grünfläche zu einem Lebensraum für viele verschiedene Arten (z.B. Insekten (v.a. Bienen), Kleinsäuger, Vögel) entwickeln. Bei Bedarf kann die Fläche teilweise auch als Gemüsegarten ohne Nutzung chemischer Dünger und Pflanzenschutzmittel genutzt werden.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der Bebauungsplan enthält gemäß dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Festsetzungen zu insektenschonender Außenbeleuchtung, zur Begrenzung des Reflektionsgrades von Photovoltaik-Anlagen sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik. Auf Grund dieser Festsetzungen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes und Naturschutzgebietes nicht zu erwarten. Wegen der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht, und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 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 eher hochwertigen 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 Ve-

getation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen durch die Versiegelung und Bebauung verloren. Bei der Planung sollte ein Bodenmanagementkonzept erstellt werden, das unnötigen Bodenaushub verhindert und Verwertungswege aufzeigt.

- 7.2.2.4 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. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung sowie durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem westlich des Baugebietes neu zu errichtendem Retentionsbereich zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage in Niederstufen zugeführt. Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung in der Adelbergstraße angeschlossen.
- 7.2.2.5 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. Durch die Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken, im Straßenraum sowie auf der privaten Grünfläche kommt es jedoch zu einer erhöhten Frischluftproduktion. Mit landwirtschaftlichen Emissionen auf Grund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Ortsrandlage des Plangebietes wird der Ortsrand nach Westen etwas weiter in die freie Landschaft hinaus verlagert. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Wiesenfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Auf Grund der Pflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche ist das Wohngebiet von Südwesten kaum einsehbar.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im südlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und die geplante Bebauung zur offenen Landschaft hin abgrenzt.

- 7.2.3.3 Auf der Grünfläche sind zur ökologischen Aufwertung und Erhöhung der biologischen Vielfalt Streuobstbäume und Sträucher zu pflanzen sowie eine blütenreiche Extensivwiese zu entwickeln (alternativ sind in Teilbereichen Gemüsegärten zulässig).
- 7.2.3.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist jeweils ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen, sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 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.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung in den öffentlichen Flächen 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.
- 7.2.3.12 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.

- 7.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

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

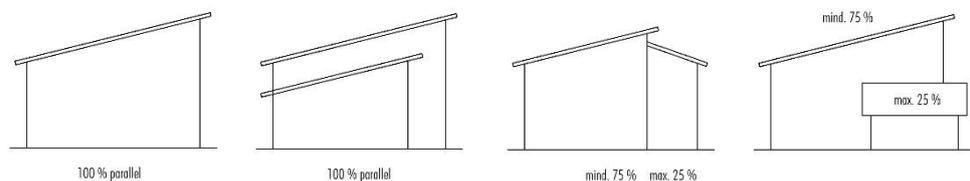
Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen.

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

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaushaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profiltgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

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

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



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

- 8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.
- 8.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

- 8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

- 8.2.2.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte 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.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für die Bereiche des Baugebietes statt.
- 9.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,64 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA ₁	0,81	49,4%
Bauflächen als WA ₂	0,31	18,9%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,42	25,6%
Private Grünflächen	0,10	6,1%

- 9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 37,5%
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 17 - 53

9.2.1.5 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
88

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Bayerische Bodenseegemeinden, Sigmarszell

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze Allgäu

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Anhang

9.3.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Anlage 2: Lageplan zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

9.3.2 Planänderungen

9.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 20.05.2021 enthalten):

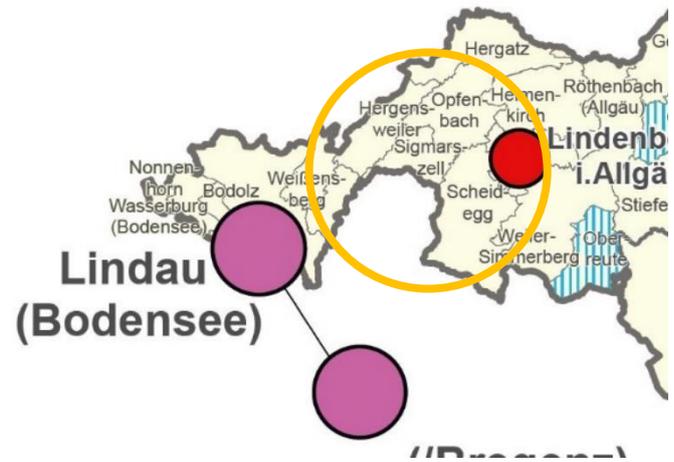
- Konkretisierung der Zweckbestimmung des Fuß- und Radweges im Nordosten
- Anpassung der Festsetzung zu Maßnahmen auf der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung
- Anpassung der Festsetzungen zur Außenbeleuchtung
- Entfall der Festsetzung zu maximal zulässigen Vollgeschossen
- Anpassung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift (BOV) zur Dachneigung

- Anpassung der Bauordnungsrechtlichen Vorschrift (BOV) zu Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken
- Hinweisliche Aufnahme des Retentionsbeckens
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

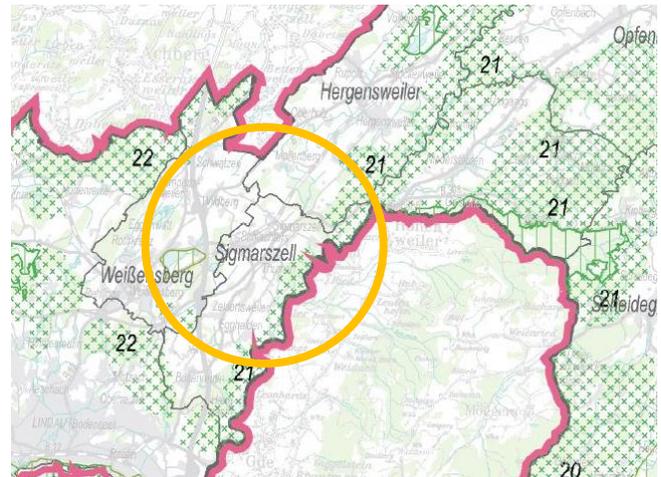
9.3.2.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.06.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun 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 15.07.2021 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zur privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung
- redaktionelle Änderungen

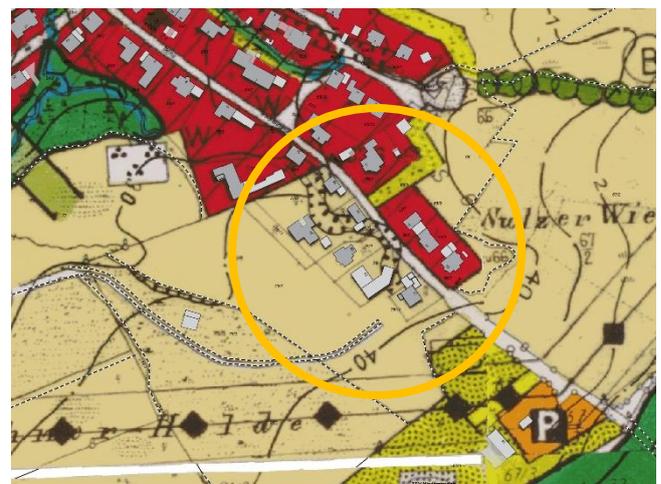
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von Osten auf das Plangebiet



Blick von Westen auf das Plangebiet



Ortseinfahrt von Süden



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019. Der Beschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Sigmarszell, den

.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 17.01.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 20.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 (Billigungsbeschluss vom 18.02.2020; Entwurfsfassung vom 19.02.2020; Bekanntmachung am 06.03.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 04.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 20.05.2021; Bekanntmachung am 28.05.2021) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Sigmarszell, den

.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.05.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 11.03.2020 (Entwurfassung vom 19.02.2020; Billigungsbeschluss vom 18.02.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung vom 04.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 20.05.2021; Anschreiben vom 25.05.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Sigmarszell, den
.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2021 über die Entwurfassung vom 25.06.2021.

Sigmarszell, den
.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" in der Fassung vom 25.06.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.07.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sigmarszell, den
.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Sonnalpstraße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sigmarszell, den

.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sonnalpstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sigmarszell, den

.....
(Jörg Agthe, Erster Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.02.2020
Plan geändert am: 04.05.2021
Plan geändert am: 25.06.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Landschaftsplanung	M. Heumos
Projektkoordination	M. Rehmann
Stadtplanung	E. Backes
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....
(i.A. E. Backes)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.