

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.09.2018 Büro Sieber, Lindau (B)
27.03.2019

1 Bisheriges Verfahren

- 1.1 Am 24.07.2017 wurde nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren das finale Konzept für die Erstellung des Bebauungsplanes "Mittelösch" beschlossen.
- 1.2 Am 23.07.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Mittelösch" gefasst.
- 1.3 Am 24.09.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu den Entwurf zum Bebauungsplan "Mittelösch" in der Fassung vom 04.09.2018 gebilligt. Mit diesem Entwurf wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2018 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 04.09.2018 bis zum 13.11.2018 aufgefordert.
- 2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen (keine Stellungnahme)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32/Bauleitplanung, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Buchenberg (keine Stellungnahme)
 - Stadt Isny im Allgäu, Untere Straßenverkehrsbehörde (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Argenbühl (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Gestratz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Maierhöfen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Markt Weitnau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Isny im Allgäu, Tiefbauamt und Grünplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Leutkirch im Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 19.10.2018:	Vom Bebauungsplan "Mittelösch" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Mittelösch" keine Anregungen oder Bedenken vor.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.3.2	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 07.11.2018:	I. Raumordnung Das Landratsamt wird um sorgfältige Prüfung gebeten, ob hier § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis bezüglich des Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Großfamilienstiftung Immler" wird voraussichtlich vor dem vorliegenden Bebauungsplan "Mittelösch" der

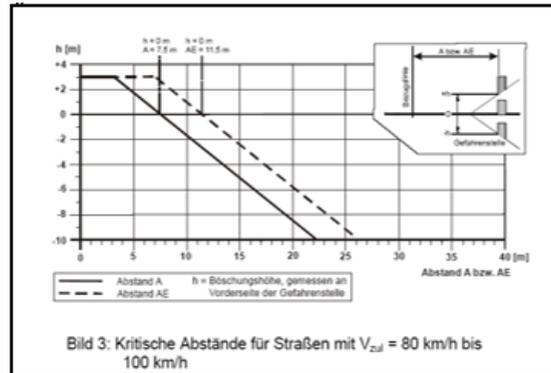
	<p>Satzungsbeschluss gefasst. Dementsprechend handelt es sich bei dem Bebauungsplan "Mittelösch" um einen Lückenschluss im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung.</p> <p>Vom Landratsamt Ravensburg wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Anwendung des § 13 a BauGB geäußert, lediglich zur Kumulationsregel nach § 13 a BauGB.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>II. Straßenwesen</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1. Art der Vorgabe</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Anbauverbot wird berücksichtigt. Ein Abstand von 20,00 m zur Landesstraße 318 wird berücksichtigt. Dementsprechend werden auch nicht überdachte Stellplätze innerhalb der 20 m Abstandes zur Landesstraße nun ausgeschlossen. Die Festsetzungen und der Plan werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Straßenanschluss</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Straßenanschluss wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an die Landesstraße 318 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelösch" ist nicht geplant.</p>

<p>Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>1.2. Rechtsgrundlage</p> <p>§ 22 Abs. 1 u. 2 StrG</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeine Stellungnahme zu Möglichkeiten der Überwindung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Ausbauabsichten der L318 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Zum Entwurf:</p> <p>3.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone, nicht überbaubare Grundstücksstreifen</p> <p>Gegen die entlang der L318 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 04.09.2018 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme und die Zustimmung zu den festgesetzten Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Entlang der Landesstraße ist ein mindestens 20 m breiter Streifen, von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.</p> <p>Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anbauverbotszone von 20,00 m zur Landesstraße wird in der geänderten Entwurfsfassung nun vollständig eingehalten. Der Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst und der betroffene Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) mit dem Planzeichen 15.8. PlanZV gekennzeichnet.</p>
<p>Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).</p> <p>Dementsprechend sind die ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen sowie Stellplätze im Anbauverbot der Landesstraße nicht zulässig.</p> <p>Punkt 2.11, 2.13 und 2.20 der textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße von 20,00 m werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überdachte Stellplätze künftig nicht mehr Bestandteil der Festsetzung.</p> <p>Die dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen wird reduziert, so dass die hier geplante Anlage zur Energieversorgung nicht innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße liegt.</p>

<p>Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Anbauverbotes zur Landesstraße werden baulichen Anlagen ausgeschlossen.</p>
<p>Außerdem ist aufzunehmen, dass entlang der L 318 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes a) Werbung nur außerhalb der nicht überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) nur an der "Stätte der eigenen Leistung" zulässig ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der Grünfläche entlang der L 318, die einen Großteil der Anbauverbotszone einnimmt, sind als bauliche Anlage nur Lärmschutzmaßnahmen zulässig, Werbeanlagen sind dementsprechend ausgeschlossen. Eine weitere Einschränkung ist hier nicht notwendig. In den weiteren festgesetzten Flächen innerhalb der Anbauverbotszone (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg, Verkehrsflächen als Begleitfläche, Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss baulicher Anlagen) ist die Errichtung von Werbeanlagen ebenfalls nicht zulässig. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3.2. Straßenbegleitgrün Bäume in unmittelbarer Nähe zur L 318 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotential dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zum Straßenbegleitgrün wird zur Kenntnis genommen. Da die zu pflanzenden Bäume mit "variablem Standort innerhalb der Grünfläche" festgesetzt werden, können sie mit den erforderlichen Abständen zum Straßenrand gepflanzt werden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A). Dieser Abstand kann der folgenden Tabelle entnommen werden.



3.3. Lärmschutz

Der geplanten Lärmschutzeinrichtung entlang der Landesstraße wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Lärmschutzanlage muss vom Regierungspräsidium, Referat 47.3 – Straßenbau Süd, in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungspläne rechtzeitig vor Baubeginn zur straßenbaulichen Genehmigung vorzulegen sind.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme und die grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Lärmschutzeinrichtung werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungsplanung wird dem Regierungspräsidium Tübingen rechtzeitig vorgelegt.

Es erfolgt keine Planänderung.

3.4 Geh-/Radweg

Durch das Plangebiet wird die bestehende Geh-/Radwegverbindung Flst.-Nr. 596 ersatzlos überplant. Die Erschließungsstraße ist ohne Gehweg vorgesehen.

Abwägung/Beschluss:

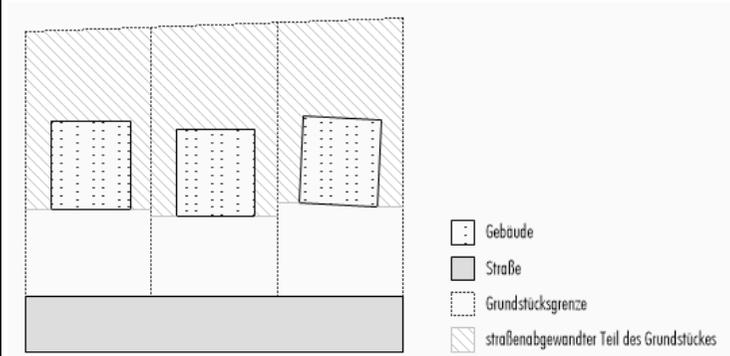
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Isny im Allgäu trifft mit der vorliegenden Planung die bewusste Entscheidung, auf den bisher vorhandenen Geh-/Radweg entlang der Landesstraße (L) 318 zu verzichten. Die L 318 stellt als Umfahrung der Stadtmitte keine attraktive Wegeverbindung

		<p>Es muss davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der geplanten Bebauung zusätzlicher Fußgänger- und Radverkehr entwickelt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, jedoch auch zum Schutz der Fußgänger, wird es für erforderlich gehalten, zumindest einen Gehweg einzuplanen. Die Stadt wird gebeten, dies zu prüfen.</p>	<p>für Fußgänger und Radfahrer dar, weshalb Fuß- und Radverkehr nicht zwischen Lärmschutzwahl und Hauptverkehrsstraße geführt werden soll.</p> <p>Fußgänger und Radfahrer, die vom Kreisverkehr "L 318/Achener Weg" kommen, werden über die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg in das Plangebiet geleitet. Die Erschließungsstraßen hier, welche als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, ermöglichen eine sichere und schnelle Verbindung hin zum "Rotenbacher Weg".</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>3.5. Überarbeitung des Bebauungsplanes</p> <p>Die Stadt Isny wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Abwägungsbeschlüsse überarbeitet.</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.</p>
		<p>III. Naturschutz</p> <p>Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Naturschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.3.3</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 13.11.2018:</p>	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Nr. 2.12: Der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche muss konkret und eindeutig bestimmt sein. Bitte entfernen Sie die Klammer im Textteil beim Begriff "Kindergarten", damit klar ist, dass es sich hier</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche" wird aus dem Bebauungsplan-Entwurf herausgenommen. In dem Bereich der ursprünglich geplanten Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten wird nun ein allgemeines</p>

<p>nicht nur um ein Beispiel handelt sondern um die verbindliche Zweckbestimmung.</p>	<p>Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden, in das im Erdgeschoss ein Kindergarten eingerichtet und in den Obergeschossen Wohnnutzung realisiert wird. Durch diese Nutzungsmischung soll eine verbesserte Grundstücksausnutzung umgesetzt werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Ein Kindergarten ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.</p>
<p>Nr. 2.24. Aus Gründen der Planklarheit sollte der Bereich des geplanten Kinderspielplatzes umrandet und mit dem Planzeichen Nr. 9 PlanZV versehen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum geplanten Kinderspielplatz wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan-Entwurf wird der Teilbereich des Kinderspielplatzes nun als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.</p>
<p>2 Bedenken und Anregungen Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.5 Wir empfehlen, die Geschossflächenzahl entsprechend den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 1,2 festzusetzen. Beim Typ 3 sind 3 und 4 Vollgeschosse zulässig, was bei einer GRZ von 0,4 zu einer erheblichen Überschreitung der Obergrenze von 1,2 führen kann, insbesondere da zusätzlich noch Terrassengeschosse erlaubt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Geschossflächenzahl (GFZ) wird zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht notwendig, da die Zahl der Vollgeschosse bei Typ 3 nun überall auf III beschränkt wird. Damit ist eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 ausgeschlossen. Darüber hinaus wird eine planungsrechtliche Festsetzung für das vorgeschlagene Grundstück Nr. 22 zur Ausrichtung und Lage von Terrassengeschossen ergänzt. Hierdurch wird ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden aus gerichteten Gebäudeseiten definiert.</p>
<p>Nr. 2.11: Bitte erläutern Sie in der Begründung anhand einer Skizze, was "straßenabgewandt" bedeutet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur planungsrechtlichen Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche"</p>

Zählen z.B. die wettergeschützten Fahrradboxen nach § 35 LBO zu diesen Nebengebäuden, die nur in einem von der Verkehrsfläche abgewandten Teil des Grundstücks zulässig sind?

wird berücksichtigt. Die Begründung wird durch eine Abbildung gemäß der Anmerkung zur Verdeutlichung ergänzt.



Die Zulässigkeit von wettergeschützten Fahrradboxen ist ebenfalls nur in den straßenabgewandten Teilen der Grundstücke zulässig. Ausgenommen werden Müllboxen mit einer maximalen Höhe von 1,40 m von dieser Festsetzung. Dies wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt.

Nr. 2.20. Als Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festsetzbar sind nur Flächen für "Hauptanlagen". Der konkrete Verwendungszweck ist noch anzugeben.

Sind auf der Fläche auch bauliche Anlagen zulässig? Welche Abfälle sollen dort entsorgt werden? Weshalb wählen Sie für die Abfallbeseitigung nicht die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB? Auf § 14 Abs. 2 BauNVO wird hingewiesen.

Abwägung/Beschluss:

Die Anregung zur Konkretisierung der "Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen" wird berücksichtigt. Der festgesetzte Bereich westlich des Lärmschutzwalls soll nicht der Abfallbeseitigung oder der Lagerung dienen, sondern der Nahwärmeversorgung des geplanten Wohngebiets dienen. In dieser "Energiezentrale" soll Abwärme des angrenzenden Gewerbegebiets gespeichert und zur Wärmeversorgung bereitgehalten werden. Betrieben werden soll die Anlage durch die "Bio Energie Isny GmbH". Im Bebauungsplan-Entwurf wird der Bereich nun als Fläche für eine Energiezentrale (Wärmeversorgung) definiert und die Begründung angepasst. Für die bauliche Anlage wird eine bauliche Beschränkung definiert.

	<p>Die geplante Anlage darf die Oberkante der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht überschreiten.</p> <p>Zudem werden erforderliche Leitungsrechte für die Nahwärmeversorgung zu Gunsten der "Bio Energie Isny GmbH" als Versorgungsträger ergänzt.</p>
<p>Nr. 2.22: Was meinen Sie mit Freispiegelkanälen? Werden diese auf dem Nachbargrundstück fortgeführt?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das anfallende Regenwasser von Privatflächen und öffentlichen Straßenflächen wird über ein System aus unterirdischen Rohrleitungen gesammelt und dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Es werden also z.B. keine offenen Rinnen oder Gräben zur Regenwasserableitung verwendet, daher die Bezeichnung "Freispiegelkanäle".</p> <p>Die Verbindung zwischen den Privatflächen und den öffentlichen Flächen erfolgt über Hausanschlüsse, bestehend aus einem Kontrollschacht und einer Anschlussleitung. Jedes Grundstück erhält einen separaten Hausanschluss. Im Baugebiet "Mittelösch" ist es möglich, immer eine direkte Verbindung von Privatfläche zur öffentlichen Fläche herzustellen. Es ist nicht erforderlich, eine Leitungsverbindung über Nachbargrundstücke herzustellen.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung hinsichtlich des Begriffs "Freispiegelkanal".</p>
<p>Nr. 2.23: Da in 2.22 von einem "zentralen Versickerungsbereich" als Erdbecken die Rede ist, empfehlen wir den Begriff hier zu wiederholen, damit klar ist, dass dieser Bereich gemeint ist. Bitte klären Sie</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anregung, den Begriff "zentraler Versickerungsbereich als Erdbecken" zu wiederholen, wird gefolgt.</p>

<p>mit dem Erschließungsplaner, ob die 10 Bäume im Erdbecken überhaupt zulässig sind oder ob nicht entferntes Laub die Versickerung verhindert.</p>	<p>Die vorliegende Planung wurde mit dem Erschließungsplaner abgestimmt. Die Baumpflanzungen im Versickerungsbereich sollen dazu beitragen, eine attraktive Grünzone in dem Baugebiet zu schaffen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Baumpflanzungen mit variablem Standort festgesetzt werden; d.h. sollten doch Probleme bei der Versickerung auftreten, können die Bäume an andere Stelle in der Grünfläche nachgepflanzt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Nr. 2.24 Wir empfehlen, den Radweg als Verkehrsfläche einzutragen. In Nr. 4.10 sind nur die Fußwegverbindungen angeführt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Rad- bzw. Fußwegverbindungen wird zur Kenntnis genommen. Um eine hohe Flexibilität bei der Planung der Rad- und Fußwegeverbindung innerhalb der zentralen Grünzone beizubehalten, wird davon abgesehen den Radweg als Verkehrsfläche festzusetzen. Der Hinweis 4.10 wird redaktionell geändert und als geplante Fuß- und Radwegeverbindung aufgeführt.</p>
<p>Nr. 2.28: Da die Lärmschutzwand gemäß der Begründung Nr. 6.2.11 als Voraussetzung für die Nutzung als Wohngebiet festgesetzt wird, sollte noch eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden, dass die Wohnnutzung erst aufgenommen werden darf, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur geplanten Lärmschutzmaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wird eine aufschiebende Bedingung getroffen, welche die Wohnnutzung im den immissionsbelasteten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA) erst nach der Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme ermöglicht.</p>
<p>Nr. 2.33. Für die Festsetzung der Pflanzqualität (Stammumfang) und die Bewirtschaftung (zweischürige Mahd) ist eine Begründung erforderlich. Falls der geplante Spielplatz (auch für den Kindergarten) öfters als zweimal pro Jahr gemäht werden muss, sollte eine Ausnahme festgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Abschnitt 6.4.2.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt, Biotopverbund" ist eine Begründung in Bezug auf die zweischürige Mahd und der damit verbundenen Erhö-</p>

	<p>hung der Diversität gegeben. Die Festsetzungen der zu pflanzenden Bäume unterschiedlicher Wuchsklassen dienen der strukturreichen und auflockernden Eingrünung der Flächen. Die Begründung wird unter Punkt 6.4.2.1 ergänzt.</p> <p>Für den Bereich des Spielplatzes wird eine Ausnahme ergänzt, die eine häufigere Mahd zulässig macht.</p>
<p>Örtliche Bauvorschriften:</p> <p>Nr. 3.12. Bitte begründen Sie die Materialvorgabe von "Holz" und "Glas" mit Gründen der Gestaltung, da Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften praktisch nicht möglich sind.</p> <p>Insbesondere sollte die Abwägung in der Begründung besser erkennbar sein, weshalb z.B. Gewächshäuser aus "Kunststoffplatten" ausgeschlossen werden oder Fahrradboxen aus "Metallgitter".</p> <p>Wir empfehlen, die Materialvorgabe zu streichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Materialvorgabe wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Empfehlung, die Materialvorgabe zu streichen, wird nicht nachgekommen, da die Stadt Isny im Allgäu ein ansprechendes Erscheinungsbild des Baugebiets "Mittelösch" anstrebt, welches nicht durch übermäßige Materialvielfalt geprägt wird.</p>
<p>Nr. 3.13: Der 50 cm-Abstand von toten und lebenden Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mit Gründen der Gestaltung nach § 74 Abs. 1 Satz 1 LBO begründet werden.</p> <p>Des Weiteren sollte geklärt werden, ob der 50-cm-Abstand der lebenden Einfriedungen von der Stadt Isny überhaupt durchgesetzt werden kann. Ansonsten läuft die Vorschrift ins Leere. Was meinen Sie mit "im Übergangsbereich zur freien Landschaft"? In der Begründung sollten diese Einfriedungen der Bauplätze aufgelistet werden, z.B. "Bauplatz Nr. 28 südliche Einfriedung". Derzeit ist der Begriff räumlich nicht bestimmbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einfriedungen und Stützkonstruktionen sollen aus gestalterischen Gründen von den Verkehrsflächen abgerückt werden. Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen den Charakter des Straßenbildes. Im Übergangsbereich der Hausgärten zu den Verkehrsflächen und Grünflächen soll eine optische Verknüpfung zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen erreicht werden. Daher sollen toten und lebende Einfriedungen sowie Stützkonstruktionen abrücken.</p>

	<p>Mit dem "Übergangsbereich zur freien Landschaft" sind die südlichen Grundstücksgrenzen entlang des "Rotenbacher Wegs" gemeint, da hier das Landschaftsschutzgebiet "Rotenbacher Weg – Acherufer" angrenzt. Da hier ohnehin öffentlichen Flächen liegen, kann der Begriff "Übergangsbereich zur freien Landschaft" entfallen.</p>
<p>3. Spiegelstrich: Des Weiteren sollte erläutert werden, was mit dauerhafter "Begrünung" von Trockenmauern gemeint ist, gerne auch anhand von Skizzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur Definition der Begrünung von Trockenmauern wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Ausführungen in der Begründung reaktionell ergänzt.</p>
<p>Plan:</p> <p>Beim Bauplatz Nr. 22 ist die Erschließung der Wohngebäude in 2. und 3. Reihe (siehe Schattenstudie) nicht festgesetzt. Wir empfehlen zumindest Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit vorzusehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Erschließung des vorgeschlagenen Grundstücks Nr. 22 wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Grundstücksveräußerung wird die innere Erschließung sichergestellt. Des Weiteren ist die Entwicklung des vorgeschlagenen Grundstücks Nr.22 derzeit nur durch zwei Bauträger vorgesehen. Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten wird daher nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Begründung:</p> <p>Nr. 6.2.4.7 und Nr. 6.1.1.2. Wir weisen darauf hin, dass für die beiden Bebauungspläne (Mittelösch und Großfamilienstiftung Immler) die Kumulationsregel nach § 13 a BauGB gelten kann, falls für beide BP das beschleunigte Verfahren angewendet werden soll. D.h. beide</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur zulässigen Grundfläche wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan "Mittelösch" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der sich in Aufstellung befindliche Bebau-</p>

		<p>BP zusammen dürften insgesamt 2 ha Grundfläche nicht überschreiten.</p> <p>Wir bitten Sie daher, die konkrete Grundfläche anzugeben.</p>	<p>ungsplan "Großfamilienstiftung Immler" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB umgesetzt. Dementsprechend kommt die Kumulationsregel nicht zu tragen.</p> <p>Die zulässige Grundfläche im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelösch" (Fassung vom 26.02.2019) beträgt 13.244m²; die Grundfläche des Bebauungsplanes "Großfamilienstiftung Immler" (Fassung vom 19.03.2018) beträgt 3.926m². Damit wäre sie ohnehin deutlich unter 20.000m². Die konkrete Grundfläche des Bebauungsplanes "Mittelösch" wird in der Begründung ergänzt.</p>
2.3.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 13.11.2018:</p>	<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplanentwurf "Mittelösch" nehmen wir nach Rücksprache mit der Polizei und dem Regierungspräsidium Tübingen wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bestehen im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf "Mittelösch" seitens Polizei und Verkehrsbehörde keine Bedenken.</p> <p>Die Stadt Isny ist "örtliche Straßenverkehrsbehörde" und somit für die "innerörtliche Erschließung" selbst zuständig.</p> <p>Hinsichtlich des straßenrechtlichen Anbauverbots nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg und der geplanten Lärmschutzmaßnahme entlang der L 318 verweisen wird auf die beigefügte Stellungnahme des RP Tübingen vom 26.10.2018.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das allgemeine Einverständnis mit dem Entwurf in der Fassung vom 04.09.2018 sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Stellungnahme des RP Tübingen - Straßenwesen wird berücksichtigt (Abwägung hierzu, Siehe oben).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</p>	<p>Hinweise</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Stellungnahme vom
13.11.2018:

zur Begründung S. 39 Punkt 6.4.1.4

"Die Böden sind nahezu vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen, zudem Eintrag von Dünger)" - Die landwirtschaftliche Nutzung wird hier als negativer Faktor für das Schutzgut Boden angeführt. Sofern es sich bei den Beobachtungen der "großflächig geringen Verdichtungen und Eintrag von Dünger" nicht um Verstöße der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft handelt, sollten solche Aussagen unterbleiben. Richtig wäre aus Sicht des Bodenschutzes die hohe Funktionsfähigkeit der bisher unbeeinträchtigten Böden insbesondere auch für die landwirtschaftliche Produktion hervorzuheben, die dann durch die Bebauung fast bzw. vollständig verloren gehen.

Die Anregungen zur Funktionsfähigkeit von Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung werden zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt und durch regelmäßige Befahrung der Fläche kommt es in geringem Maße zur Verdichtung. Da sich die landwirtschaftliche Nutzung ansonsten jedoch nicht negativ auf das Schutzgut Boden auswirkt, wird dem Wunsch nachgegeben und die Begründung dahingehend angepasst, dass im Bestand keine Beeinträchtigung der Böden durch landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist. Der Verlust der Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung wird bereits ausreichend unter dem Punkt "Schutzgut Boden, Geologie und Fläche" im Kapitel "Abarbeitung der Umweltbelange-Auswirkungen der Planung" beschrieben.

"Aufgrund der Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen." - Auch diese Aussage ist falsch. Die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen weisen hohe Bodenzahlen von 60 und damit hohe Ertragsfähigkeiten auf. Die Böden haben außerdem eine hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Diese hochwertigen Böden werden durch die Planung der Landwirtschaft entzogen.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zur Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe wird zur Kenntnis genommen.
Da sich die Nutzung als Grünland nicht negativ auf das Schutzgut Boden auswirkt, wird dem Wunsch nachgegeben und die Begründung dahingehend angepasst, dass im Bestand keine Beeinträchtigungen der Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter- und Pufferfunktion gegeben sind.

Es wird gebeten die o.g. Aussagen zu korrigieren.

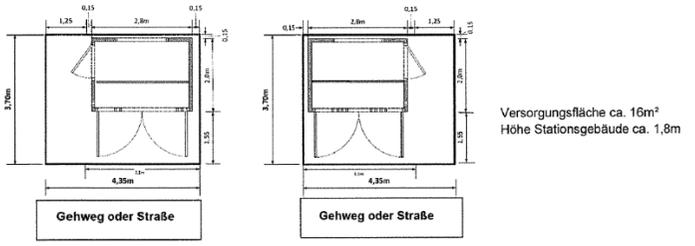
Kritische Anmerkung: Auf S. 40 6.4.2.3 wird geworben, dass das Gebiet weiterhin großzügige Grünflächen aufweist. . . Grünfläche ist aber

Abwägung/Beschluss:

		<p>nicht gleich Grünfläche. Ein großer Teil dieser Grünfläche ist als Versickerungsfläche und für Lärmschutz vorgesehen. Dafür sind Abgrabungen/Auffüllungen nötig und geplant und damit erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen die Folge.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf den genannten Abschnitt "Schutzgut Boden, Geologie und Fläche" im Kapitel "Abarbeitung der Umweltbelange-Auswirkungen der Planung" wird bereits auf die Geländeaufschüttungen eingegangen, sowie der zu erwartenden Einschränkung der Bodenfunktionen.</p> <p>Der Absatz wird bezüglich der Aufschüttungen ergänzt.</p>
		<p>zum Geotechnischer Bericht Stand 10.04.2017</p> <p>Anlagen 2.3 - 9: Wenn keine richtige bodenkundliche Aufnahme/Ansprache der Profile erfolgt, sollten diese auch nicht so benannt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung des Bebauungsplan-Entwurfs.</p>
2.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Altlasten</p> <p>Stellungnahme vom 13.11.2018:</p>	<p>Im Geltungsbereich kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zum Bodenschutz- und Altlastenkataster wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</p> <p>Stellungnahme vom 13.11.2018:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme und der Hinweis zur Vorlage der Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.</p>	<p>Der Hinweis auf § 55 Abs. 1 WHG wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind im Bebauungsplan-Entwurf bereits enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.</p> <p>Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen bzgl. Drainagen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.</p>
		<p>1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.8	<p>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz</p> <p>Stellungnahme vom 13.11.2018:</p>	<p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:</p> <p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind die Hinweise zum Brandschutz bereits aufgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebau-richtlinie (IndBauRL).</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten ein-satztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bes-sere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	
2.3.9	<p>Unitymedia BW GmbH, Kassel Stellungnahme vom 19.10.2018:</p>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserba-siertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit Verbindung setzen wird. Bis da-hin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu betei-ligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des glasfaserba-sierten Kabelnetz ist nicht teil des Bauleitplanverfahrenes und wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bearbeitet.</p> <p>Der Bitte um weitere Beteiligung wird bei Bedarf entsprochen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.10	<p>Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 29.10.2018:</p>	<p>Wir haben keine Einwände, es sind keine Anlagen von uns betroffen.</p> <p>Um die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Ein möglicher Standort wäre bei der ausgewiesenen Grünfläche.</p> <p>Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das generelle Einverständnis mit dem Entwurf in der Fassung vom 04.09.2018 und die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit der Netze BW GmbH wurde der Standort näher bestimmt und in den Bebau-ungsplan aufgenommen.</p>

		 <p>Versorgungsfläche ca. 16m² Höhe Stationsgebäude ca. 1,8m</p>	
		Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	<p>Abwägung/Beschluss: Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.11	<p>Thüga Energienetze GmbH, Singen Stellungnahme vom 08.11.2018:</p>	<p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplan "Mittelösch" bestehen. In dem geplanten Gebiet ist eine Versorgung mit Erdgas möglich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.3.12	<p>Wasser- und Abwasserverband Untere Argen, Isny Stellungnahme vom 26.10.2018:</p>	<p>Die Park- und Pflanzflächen in der südöstlichen Erschließungsstraße sollten nach Westen verschoben werden, um die Grundstückszufahrten im Osten der Baugrundstücke zu ermöglichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da nördlich der südöstlichen Erschließungsstraße sog. Kettenhäuser vorgesehen sind, ist die Lage der Park- und Pflanzflächen für die Erschließung der Gebäude sinnvoll. Der Hauptbaukörper der Kettenhäuser soll an die östliche Grundstücksgrenze anschließen, die Garagen jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze, um eine bestmögliche Belichtung des Gebäudes zu sowie Ausnutzung der Freiflächen zu ermöglichen. Dementsprechend sind, um die direkte Zufahrt zur Garage zu ermöglichen, die Park- und Pflanzflächen an der Erschließungsstraße Richtung Osten orientiert. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2.3.13	Stadtverwaltung Isny, Steueramt Stellungnahme vom 18.10.2018:	<p>Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Untere Öschstraße. Bei dieser Straße handelt es sich um eine aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht bisher nicht abgerechneten Straße, da u.a. die in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts formulierten Ausbaustandards bis heute nicht hergestellt worden sind. Damit konnte eine Erschließungsbeitragspflicht bisher nicht entstehen.</p> <p>Um die Straße abrechnen zu können, muss formal sowohl die Widmung erfolgen als auch der Ausbau entsprechend einer vom Gemeinderat beschlossenen Planung erfolgen. Beide könnte durch die Einbeziehung der Straßenfläche in den Geltungsbereich des B-Plans bewerkstelligt werden. Es wird deshalb angeregt, den Geltungsbereich um die Straßenfläche der "Unteren Öschstraße" bis zum Achener Weg zu erweitern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt zum Baugebiet "Mittelösch" erfolgt unter anderem über die Untere Öschstraße. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Ausbau nicht erforderlich, sodass die Untere Öschstraße nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll. Ein eventuell langfristig notwendiger Ausbau kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--------	--	--	--

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.11.2018 bis 05.12.2018 mit der Entwurfsfassung vom 04.09.2018 statt.
- 3.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden: Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

3.2.1	Bürger 1 XXXXX Stellungnahme vom 12.11.2018:	Bezug nehmend auf die amtliche Bekanntmachung vom 24.10.2018 Bebauungsplan "Mittelösch" habe ich die Unterlagen im Treppenhaus-Foyer der Stadtverwaltung Isny eingesehen und so erfahren, dass das Neubaugebiet im Süden an den Rotenbacher Weg angeschlossen wird. Meine Stellungnahme hierzu ist: Damit der Rotenbacher Weg dann keine vielbefahrene Durchgangsstraße wird, beantrage ich hiermit, dass der Rotenbacher Weg, zumindest zwischen Scherwiesenweg und Adeleggweg, eine Einbahnstraße für Autos (Fahrtrichtung ist mir egal, Fahrradnutzung in beide Richtungen) wird.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass bei der Umsetzung eines Wohngebiets in der vorliegenden Größe eine Zunahme des Verkehrs befürchtet wird. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass nur die geplanten Baugrundstücke am "Adeleggweg" und "Rotenbacher Weg" zu einer Verkehrssteigerung auf dem "Rotenbacher Weg" beitragen werden. Der Hauptteil des Plangebiets wird über den "Unteren Öschweg" hin zum "Achener Weg" und über das östliche Ende des "Rotenbacher Wegs" hin zur L318 an das Verkehrsnetz angebunden. Für den "Rotenbacher Weg" im Bereich zwischen "Scherwiesenweg" und "Adeleggweg" wird daher nur mit einer untergeordneten Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet. Ohnehin kann eine Einbahnregelung nicht Bestandteil eines Bebauungsplan-Verfahrens sein, da hierfür die rechtliche Grundlage fehlt. Diese verkehrsrechtliche Anordnung könnte nur nachfolgend getroffen werden. Es erfolgt keine Planänderung.
-------	--	--	---

3.2.2

Bürger 2

XXXX

Stellungnahme vom
16.11.2018:

Hiermit möchten wir gegen die geplante fünfstöckige Bauweise der "Punkt-Häuser" im Neubaugebiet "Mittelösch" (Abstimmung im Gemeinderat) Widerspruch einlegen.

Die Begründungen für den Widerspruch lauten im Einzelnen:

- Die Einfamilienhäuser im Norden der "Punkt-Häuser" verlieren deutlich an Wert. Die "Punkt-Häuser" liegen zu nahe an unserem Grundstück 570/2 und werfen bei der geplanten Bauweise zu viel Schatten auf dieses.
- Ursprünglich war von einer dreigeschossigen Bauweise die Rede, was uns bei dem geringen Abstand zu unserem Grundstück eigentlich schon zu hoch war. Die Höhe der Häuser sollte sich an der Höhe der Nachbarhäuser orientieren!
- Im Jahr 2015/2016 interessierte sich ein Bauträger aus Wangen für die jetzt inzwischen mit Kettenhäusern bebauten Grundstücke 570/1 und 570/3 (angrenzendes Grundstück am Baugebiet Mittelösch). Er plante die Bebauung dieser Grundstücke mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus, was damals seitens des Bauamtes Isny rundweg als unzumutbar für die Anlieger im Münzweg abgelehnt wurde. Wieso kann nun den Anliegern eine Bebauung mit fünfstöckigen Häusern zugemutet werden?

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dahingehend berücksichtigt, als dass die max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen und die festgesetzten Gebäudehöhen im zentralen Bereich des Plangebiets (vorgeschlagenes Grundstück Nr. 22) reduziert werden.

Im Bebauungsplan-Entwurf vom 04.09.2018 waren im zentralen Bereich (vorgeschlagenes Grundstück Nr. 22) Gebäude mit bis zu IV Vollgeschossen zulässig, ergänzend war die Errichtung eines Staffelgeschosses (Terrassengeschoss/Dachgeschoss) möglich. Aus städtebaulicher Sicht sind Gebäude in dieser Größe, die an die zentrale Grünzone angrenzen, durchaus vertretbar. Auch würde dies dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Jedoch wird die Problematik der Verschattung und der entstehende Höhenversatz der neuen Bebauung (Typ I: II Vollgeschosse; Typ III: IV Vollgeschosse) gesehen.

Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu beabsichtigt für den Bereich der "Punkt-Häuser" (vorgeschlagenes Grundstück Nr. 22) daher maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zuzulassen, um die Beeinträchtigung der nördlich anschließenden Bebauung zu mindern. Es wird des Weiteren eine planungsrechtliche Festsetzung für das vorgeschlagene Grundstück Nr. 22 zur Ausrichtung und Lage von Staffelgeschossen (Terrassengeschossen) ergänzt, um den Schattenwurf auf die anschließende Bebauung zu reduzieren. Hierdurch wird ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden aus gerichteten Gebäudeseiten definiert.

			<p>Eine sinnvolle und flächensparende Ausnutzung des vorgeschlagenen Grundstück Nr. 22 kann weiterhin umgesetzt werden, da die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) erreicht werden können.</p>
		<p>Sollte durch das Bauamt der Aufstockung der "Punkt-Häuser" stattgegeben werden, fordern wir als Eigentümer des Grundstückes 570/2 folgende Punkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für das Grundstück 570/2 ebenfalls eine erlaubte Bebauung mit 3 Vollgeschossen /4 Vollgeschossen / selbiger Höhe. So könnten wir auch mehr Wohnraum schaffen, was in der Gemeinderatsitzung die Begründung für die fünfgeschossige Bauweise der "Punkt-Häuser" war. • eine deutlich stärkere Beteiligung der Grundstücke mit "Punkt-Häusern" bei der Umlage der Erschließungskosten. Durch die fünfstöckige Bebauung kann auf den entsprechenden Grundstücken deutlich mehr Wohnfläche geschaffen und damit ein deutlich höherer Verkaufserlös oder eine deutlich höhere Mietrendite erzielt werden. <p>Sollten tatsächlich fünfstöckige Häuser genehmigt werden, sind wir nicht bereit, Teile unseres Grundstückes an die Stadt für den Bau einer Straße abzutreten. Weiterhin sehen wir uns in diesem Falle dazu gezwungen, uns rechtlichen Beistand hinzuzuziehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der oben aufgeführten Abwägung wird der Stellungnahme Rechnung getragen und die Höhe der "Punkthäuser" reduziert. Der Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu sieht damit das Erfordernis, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen, als erfüllt an.</p>
3.2.3	Bürger 3 XXXXX	<p>Folgende Einwände zum Bebauungsplan Mittelösch bringen wir vor:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Umgestaltung der Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Baugebiet und der L318 wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Stellungnahme vom 01.12.2018:</p>	<p>Die Fuß- und Radverbindung von der Kapellenstraße in das nördliche Baugebiet am Südrand des Flurstücks 590/7 hat zu geringe Kurvenradien und nötigt Radfahrer die Fahrgeschwindigkeit stark zu reduzieren.</p> <p>Erläuterung: Ein Radweg entlang der L318 vom Achener Weg bis zum Senngutweg ist Bestandteil des Isnyer Radverkehrskonzepts. Eine detaillierte Planung wurde wegen des Bebauungsplans Mittelösch damals zurückgestellt. Von einer aktuellen Planung erwarten wir, dass sie entlang der L318 ein zügiges und sicheres Radfahren ermöglicht. Wir bitten Sie daher, die oben genannte Einmündung in das Baugebiet so zu gestalten, dass ein zügiges Radfahren ermöglicht wird.</p>	<p>Die Stadt Isny im Allgäu trifft mit der vorliegenden Planung die bewusste Entscheidung, auf den bisher vorhandenen Geh-/Radweg entlang der Landesstraße (L) 318 zu verzichten. Die L318 stellt als Umfahrung der Stadtmitte keine attraktive Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer dar, weshalb Fuß- und Radverkehr nicht zwischen Lärmschutzwall und Hauptverkehrsstraße geführt werden soll.</p> <p>Fußgänger und Radfahrer, die vom Kreisverkehr "L 318/Achener Weg" kommen, werden über die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg in das Plangebiet geleitet. Die Erschließungsstraßen hier, welche als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, ermöglichen eine aus Sicht des Gemeinderats sichere und ausreichend schnelle Verbindung hin zum "Rotenbacher Weg".</p> <p>Die Ausgestaltung der Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Baugebiet und der L318 wird im Wesentlichen durch die notwendige Lärmschutz-Wand-Wall-Kombination bestimmt. Die Breite des Wegs von 2,50 m und die Kurvenradien werden insgesamt als akzeptabel erachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>						
<p>3.2.4</p>	<p>Bürger 4 XXXX Stellungnahme vom 03.12.2018:</p>	<p>Den definierten Stellplatzschlüssel erachten wir für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum als nicht geeignet.</p> <p>3.14 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet ist der folgenden Tabelle zu entnehmen (bei der Berechnung ist aufzurunden):</p> <table border="1" data-bbox="869 1220 1285 1311"> <thead> <tr> <th>Wohnungsgröße (WoflV)</th> <th>Stellplätze hierfür</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kleiner 50 m²</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>ab 50 m²</td> <td>2,0</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungsgröße (WoflV)	Stellplätze hierfür	Kleiner 50 m ²	1,0	ab 50 m ²	2,0	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Entsprechend der Anregung wird die Anzahl der Stellplätze im Baugebiet angepasst.</p> <p>Somit kann ein Beitrag zur Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum im Baugebiet "Mittelösch" geleistet werden.</p>
Wohnungsgröße (WoflV)	Stellplätze hierfür								
Kleiner 50 m ²	1,0								
ab 50 m ²	2,0								

Der Stellplatzschlüssel von 2,0 ab 50 m² Wohnfläche würde bei einer bestmöglichen baulichen Nutzung des Grundstücks zwangsläufig die Errichtung von Tiefgaragen bedingen und damit höhere Baukosten und Mieten, oder die Anzahl der Wohneinheiten reduzieren und damit ebenfalls einer wirtschaftlichen Bauweise entgegenwirken. Damit steht der Stellplatzschlüssel dem in Pkt. 6.2.4.3 definierten Ziel der Planung entgegen.

Wird beispielsweise eine 2,5 Zimmer Wohnung mit 60 m² Wohnfläche von einer alleinerziehenden Person bewohnt, müsste diese gem. dem Stellplatzschlüssel im Entwurf des Bebauungsplans zwei (Garagen-)Stellplätze mieten, was wir als nicht praxisgerecht erachten.

Wir schlagen folgenden Stellplatzschlüssel vor:

Wohnungsgröße	Stellplätze hierfür
kleiner 60 m ²	1,0
von 60 bis 90 m ²	1,5
größer 90 m ²	2,0

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs werden nach Ansicht des Gemeinderats trotzdem ausreichend gewahrt. Mit städtebaulichen Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen und dem "Zuparken" des Erschließungsstraßen wird nicht gerechnet, da die getroffene nun Vorschrift über den Anforderungen der LBO liegt, nach der bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen ist.

Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu sieht damit eine gerechte Abwägung zwischen dem Belang der Errichtung von preisgünstigem Wohnraum und dem Belang von ausreichend Stellplätzen hergestellt.

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.09.2018 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 26.02.2019. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Mittelösch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 26.02.2019 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Isny im Allgäu, den

Fachbereich III – Bauen, Immobilien und Wirtschaft

(Hans-Peter Hummel)

5 Weitere Anlagen

5.1 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 26.02.2019

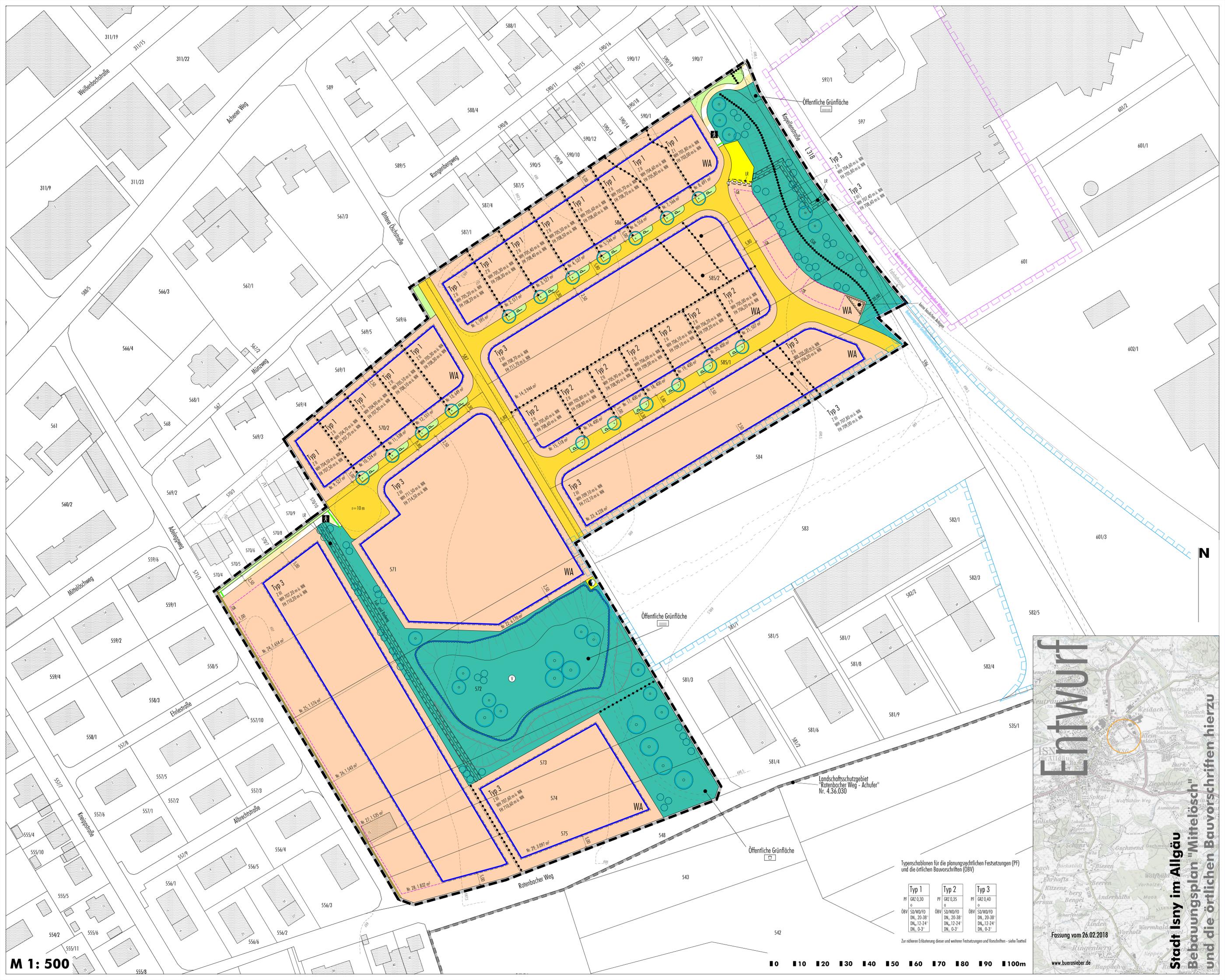
5.2 Textteil des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 26.02.2019



Je eine Druckausfertigung erhalten die Fraktionsvorsitzenden, im Übrigen sind die Anlagen im Internet abrufbar unter

www.isny.de/gr-8.4.2019/

(Pfad: [www.http://www.isny.de](http://www.isny.de) → Rathaus + Wirtschaft → Kommunales + Politik → Sitzungen → Verlinkung zur Tagesordnung und den Sitzungsvorlagen für die Sitzung am 08.04.2019)



Entwurf

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

Fassung vom 26.02.2018
 www.bueroisleber.de

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

Typ 1	Typ 2	Typ 3
PF GRZ 0,30	PF GRZ 0,35	PF GRZ 0,40
OBV SO/WO/PD DN, 20-38° DN, 12-24° DN, 0-3°	OBV SO/WO/PD DN, 20-38° DN, 12-24° DN, 0-3°	OBV SO/WO/PD DN, 20-38° DN, 12-24° DN, 0-3°

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

M 1: 500



Entwurf



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

Fassung vom 26.02.2019

Inhaltsverzeichnis

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

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

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), sowie Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

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

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

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

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

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

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

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

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

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

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

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

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

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

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

- 2.7 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8 a **Abweichende Bauweise (Kettenhaus)**; das Hauptgebäude muss an die nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude im Bereich des geplanten Grundstücks mit der Nummer 21.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Ausrichtung und Lage von Terrassengeschoßen (Bereich vorgeschlagenes Grundstück Nr. 22)**
Im Bereich des vorgeschlagenen Grundstücks Nr. 22 ist ein Terrassengeschoß nur mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig. Gebäudeseiten sind dann nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die jeweilige Gebäudeseite um weniger als 70° von der Nordrichtung abweicht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.11  **Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren

außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Zufahrtsrampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

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

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

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

2.13



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

2.14



Verkehrsflächen

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

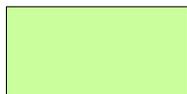
2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

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

2.16



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

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

2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.18

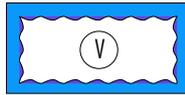


Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **Energiezentrale (Wärmeversorgung)**; in den gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 6,50 m über dem Niveau der Fahrbahnmitte der Landesstraße L 318 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Versorgungsanlagen für Elektrizität**; hier **Trafostation** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken anfällt, über die städtischen Kanäle dem zentralen Versickerungsbereich zuzuführen. Der Versickerungsbereich ist als Erdbecken umzusetzen. Der maximale Einstau beträgt 30 cm. Bei Vollenfüllung erfolgt ein Überlauf in den Mischwasserkanal "Rotenbacher Weg". Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24



Versickerungsbereich als Erdbecken

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnahe Fläche mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.25



Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung und Versickerung von Niederschlagswasser;

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

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

2.26



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung mit Lärmschutzmaßnahmen

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

2.27



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.28

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

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

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

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

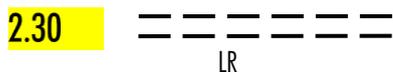
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 **Bodenbeläge in dem Baugebieten**

In dem Baugebieten sind für
– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (hier: Regenwasserkanal)

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



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

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



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

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



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

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



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15,00 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflan-

zungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.35



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

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

2.36



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

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

2.37 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

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

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

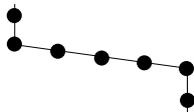
2.38 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39



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

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

2.40



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

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

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

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mittelösch" der Stadt Isny im Allgäu. (§9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden sowie für Garagen.
Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
Bei Nebengebäuden (keine Garagen) sind als Dachform nur Satteldach (SD) und Flachdach (FD) zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 SD Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
– Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

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

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

3.6 DN -°

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

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

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

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

3.7 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

– sonstigen Nebengebäuden

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

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.11 Farben

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.12 Gestaltung von Nebengebäude

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

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

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

Einfriedungen sind dem endgültigen Geländeverlauf sowie den festgesetzten Gehölzen anzupassen.

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

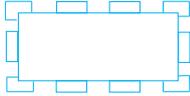
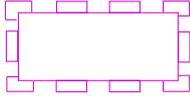
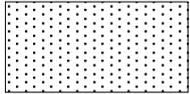
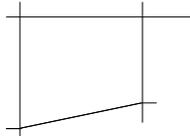
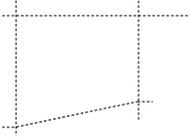
3.14 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

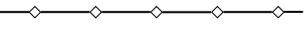
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

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

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

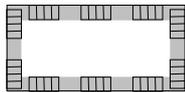
- 4.9  **Flächen für Aufschüttungen**
(siehe Planzeichnung)
- 4.10  **Flächen für Abgrabungen**
(siehe Planzeichnung)
- 4.11  **Fuß- und Radweg**
Verlauf der **geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen** innerhalb der Grünflächen (siehe Planzeichnung)
- 4.12  **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal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

Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

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

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

4.15



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

4.16 **Empfehlenswerte
Obstbaumsorten**

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

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

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

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.20 Brandschutz

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

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

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

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

4.21 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubar-

beiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Isny im Allgäu vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

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

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

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

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

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

Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.22 Plangenaugigkeit

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

4.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelösch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **26.02.2019**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Mittelösch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **26.02.2019**. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom **26.02.2019** beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

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

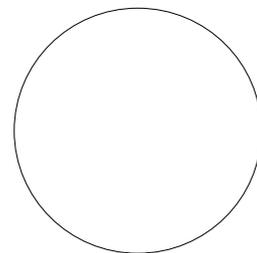
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Rainer Magenreuter, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Mittelösch" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Nordosten der Stadt Isny im Allgäu ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich grenzt nördlich und westlich an bestehende Wohnbebauung an, sowie südlich an Flächen für die Landwirtschaft. Nordöstlich verläuft entlang des Planbereiches die L 318. Außerdem grenzt im Osten der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Grossfamilienstiftung Immler" an.
- 6.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, durch die Neuausweisung eines Wohngebietes in verdichteter Bauweise den Wohnraumangel zu beheben, den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und hierdurch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, den topographischen Gegebenheiten sowie wegen des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes für die geplante Nutzung gut geeignet.
- 6.1.1.4 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche (W) dar.
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelösch" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Mittelösch" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Stadt Isny im Allgäu und stellt momentan eine überwiegend unbebaute Grünfläche dar. Lediglich im südwestlichen Teil des Planbereichs besteht bereits ein Bestandsgebäude (Holzschuppen).
- 6.1.2.2 Nordöstlich verläuft der Geltungsbereich entlang der "L318". Im Norden, Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Im Osten grenzt der Planbereich an den Bebauungsplan "Grossfamilienstiftung Immler" an. Im Süden wird der Planbereich vom "Rotenbacher Weg", im Südosten von Bestandsbebauung (Mehrfamilienhäuser) abgegrenzt.

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

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

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich lediglich ein Bestandsgebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.2 Erfordernis der Planung

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

6.2.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [...] zu konzentrieren.
 - 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

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

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

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

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

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

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

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

6.2.6 Schattenstudie

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

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

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Die gleichzeitige Einschränkung der Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Eine darüber hinausgehende Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.

Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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

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

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30-0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für das allgemeine Wohngebiet (WA). Die unterschiedlichen Höchstwerte ermöglichen eine flächensparende, aber dennoch an die Umgebung angepasste Ausnutzung der Flächen. Dabei orientieren sich die Höchstwerte insbesondere an die angrenzenden bestehenden Bebauung.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

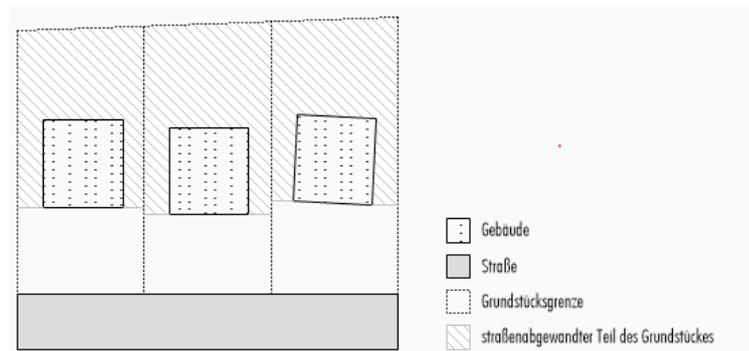
Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

6.2.8 Gebäudetypen

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

Typ 1 ist am nördlichen Rand vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 fügt er sich in den Übergangsbereich zu der nach Norden angrenzenden Bebauung. Er ist in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert.

Typ 2 ist im mittleren, nordöstlichen Teil der Planung vorgesehen. Er ist als sogenanntes "Kettenhaus" konzipiert und verkörpert hierdurch eine zeitgemäße, flächensparende Mischform.

Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ, in dessen Bereich Geschosswohnungsbau entstehen soll. Er kann als Einzelhaus, aber auch alternativ als Doppelhaus oder Reihenhaushaus umgesetzt werden.

6.2.9 Infrastruktur

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

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

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

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

6.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

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

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

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

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

6.2.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

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

6.2.12 Wasserwirtschaft

6.2.12.1 Die Stadt plant für das Baugebiet "Mittelösch" über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.12.2 Das anfallende Regenwasser von Privatflächen und öffentlichen Straßenflächen wird über ein System aus unterirdischen Rohrleitungen (Freispiegelkanälen) gesammelt und dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Der zentrale Versickerungsbereich enthält einen Überlauf in den Mischwasserkanal "Rotenbacher Weg". Die Verbindung zwischen den Privatflächen und den öffentlichen Flächen erfolgt über Hausanschlüsse, bestehend aus einem Kontrollschacht und einer Anschlussleitung. Jedes Grundstück erhält einen separaten Hausanschluss.

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

6.2.13 Geologie

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

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

6.3.1 Umweltprüfung

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

6.3.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

6.4.1 Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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

6.4.2 Auswirkungen der Planung

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

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

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

6.4.3 Konzept zur Grünordnung

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

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

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

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

7.1 Örtliche Bauvorschriften

7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Sonstige Regelungen

7.2.1 Stellplätze und Garagen

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

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,13 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

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

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

8.2.2 Erschließung

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

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

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

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

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Isny im Allgäu

8.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	Wird nachgeliefert€	0.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	Wird nachgeliefert€	0.000,-
Gesamt	€	0.000,-

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

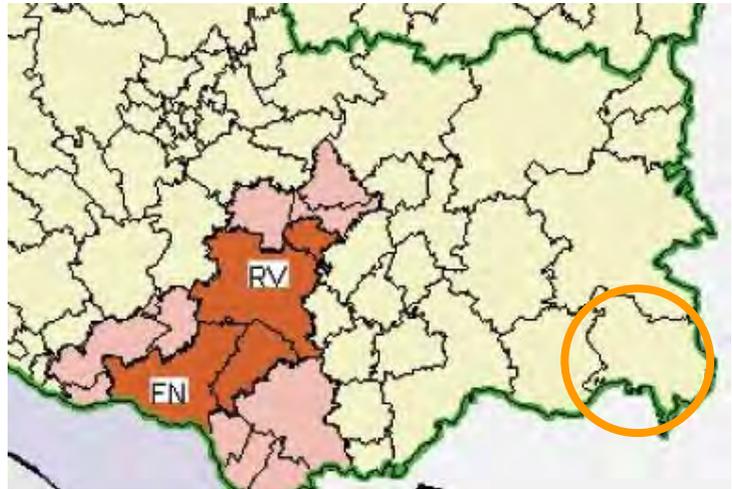
8.2.3 Planänderungen

8.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.02.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.03.2019 enthalten):

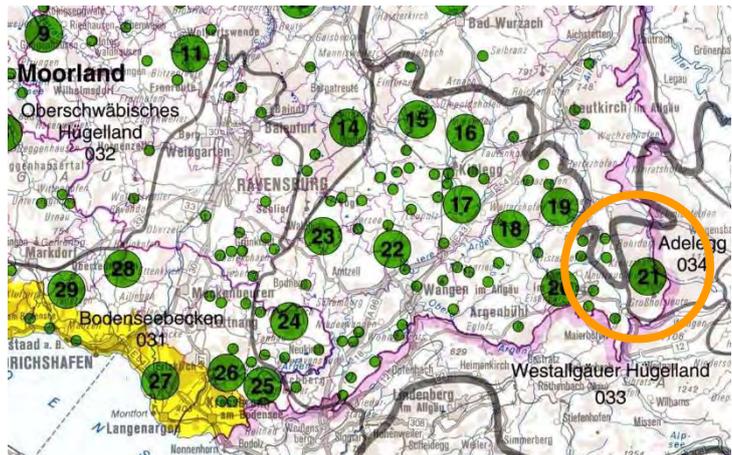
- Ergänzung einer bedingten Lärmschutz-Festsetzung, die die Umsetzung von Wohnnutzungen an die Umsetzung der aktiven Lärmschutz-Maßnahme knüpft
- Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser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

- Anpassung der Retentionsfläche im Planteil
- Anpassung von Baugrenzen im Bereich des vorgeschlagenen Grundstücks Nr. 22 im Planteil
- Änderung der Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
- Änderung und Ergänzung der Hinweise
- Änderung und Ergänzung der Begründung
- Redaktionelle Änderungen

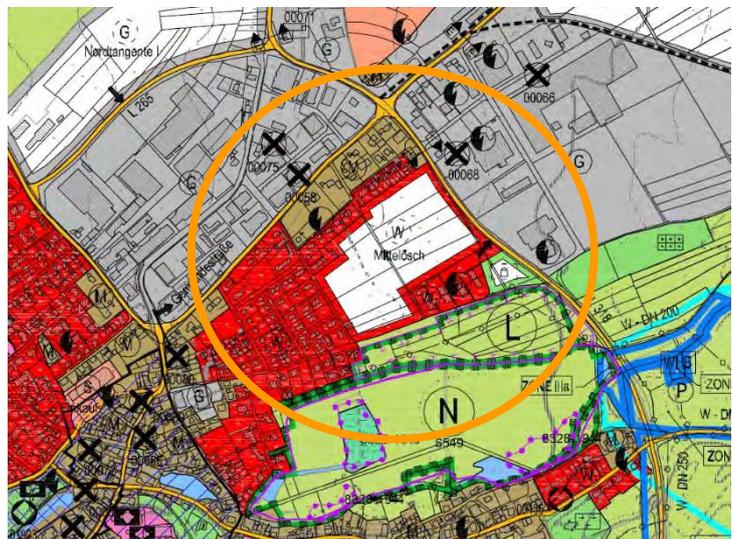
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



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



Blick von Süden auf das
Plangebiet



Blick von Osten auf das
Plangebiet



Blick von Norden auf das
Plangebiet



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



Blick von Süden auf das
Plangebiet



Blick von der L318 nach
Süden



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.),



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



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.),



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

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am).

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom)

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

11.5 Ausfertigung

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

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

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

Isny im Allgäu, den

.....
(Bürgermeister Rainer Magenreuter)

Plan aufgestellt am: 04.09.2018

Plan geändert am: 26.02.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Locker)

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