

Markt Scheidegg

Bebauungsplan "Böserscheidegg-Süd"

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140)

2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2	Typ 3
GR 150 m ² WH 5,00 m FH 8,00 m	GR 180 m ² WH 5,00 m FH 7,75 m	GR 180 m ² WH 5,00 m FH 8,00 m
0 	0 	0 
E2 Wo SD DN 28 - 42°	E2 SD DN 28 - 42°	E2 SD DN 28 - 42°

3

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2

GR m²

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß bezogen auf den jeweiligen Gesamtbaukörper;

3.3

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
- Garagen und Tiefgaragen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO);

3.4

WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

3.5 FH m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

3.6 0

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

3.7 

Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.8 

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

3.9 

Haupt-Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeich-

nung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 7^\circ$ (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;

3.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig;

3.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen**

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 50 m^3 Bruttoraum-Inhalt (außen), $16,00 \text{ m}^2$ Grundfläche und $3,25 \text{ m}$ Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Bruttorauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 50 m^3 pro (angefangene) 1.000 m^2 Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken bis zu einer Größe von max. 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) in einem Bereich mit mindestens $3,00 \text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) in einem Bereich mit mindestens $3,00 \text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze; für solche Anlagen wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) beschränkt; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

3.12 E.../D... Wo

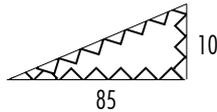
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;

die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

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

3.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

3.14



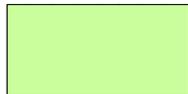
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO));

3.16



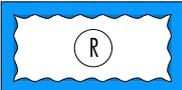
Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone);

3.17



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil und als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (letzte in der farbigen Zeich-

nung grün);

- 3.18**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.19** **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB).
- 3.20**  Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.21**  Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.22**  **Retentions-Bereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); in dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentions-Teich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
- 3.23**  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); das vorhandene Intensivgrünland ist durch Aushagerung zu einer extensiv bewirtschafteten 2-mahdigen Wiese umzuwandeln;

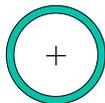
3.24



Immissionsschutz-Festsetzung 1 mit folgendem Inhalt: zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Kreisstraße LI 10 abgewandten Seite zu orientieren (z.B. Grundstück Nr.2 nach Südwesten) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen, etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter, etc.) ausgestattet werden.

3.25



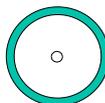
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 10 m Höhe; verbindlicher Standort;

3.26



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 10 m Höhe; verbindlicher Standort;

3.27



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 10 m Höhe; variabler Standort;

3.28



Zu pflanzende Sträucher (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

3.29 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen**

Pflanzgebote:

— die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbe-

- gleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr, Sukzessionsflächen, o.ä.);
- die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung als Sukzessionsflächen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr auszubilden und zu pflegen;
 - generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten;

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Obsthochstämme

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hagebutte	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

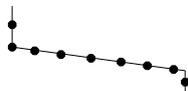
3.30 Pflanzgebote in den Baugebieten

Pflanzgebote:

- pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen;
- zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen";
- auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Großsträucher und Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen);
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus nadeligen Gehölzen unzulässig;
- generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.31



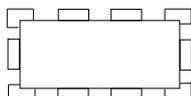
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Böserscheidegg-Süd" des Marktes Scheidegg;

3.33



Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt;

- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Garagen.
- Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für im Sinne dieser Planung zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (z.B. Geräteschuppen im Gartenbereich etc.) andere Dachformen zulässig.
- Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig.
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 31 Abs. 1 BauGB)
- 4.3 SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 31 Abs. 1 BauGB; siehe Typenschablonen) mit folgenden Maßgaben:
- vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt; vertikale Versätze sind nur auf max. 50 % der Gesamt-Firstlänge des Baukörpers (einschließlich Dachüberstand) zulässig;
 - geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt;
- 4.4 DN -°** **Dachneigung:** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab

5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen).

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte

Negativgaupen) sind nicht zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.7 **Mindest-Dachüberstand**

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,70 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,70 m
30° bis (kleiner) 40°	0,60 m
ab 40°	0,50 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 **Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden sowie
- Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen

ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.9 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.10 **Materialien und Farben für Anlagen zu Gewinnung von Sonnenenergie**

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 50 % der Dachfläche in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

gie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1).

4.11 Geländeveränderungen in den Baugebieten

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

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschoß-Ebenen in Erscheinung tritt;

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.12 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- Terrassen und ähnliche Freibereiche

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

4.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Ga-

rangenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.14 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.15 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

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

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete 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 und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen;

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

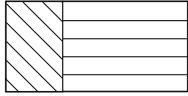
4.16 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

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

Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 40 m ²	1,0
40 m ² bis (kleiner) 60 m ²	1,5
ab 60 m ²	2,0

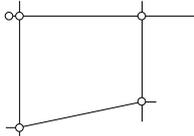
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO).

5.1



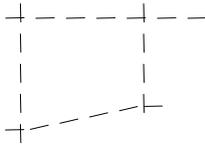
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3



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

5.4

Nr.;m²

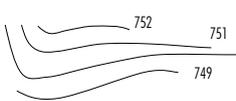
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

5.5

1624

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.6



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

5.7



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);

5.8

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 der Markt Scheidegg, noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.9 Urheberrecht

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

5.10 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich der Markt 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. Der Markt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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.

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

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01. 08. 2002, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24. 04. 2001 (GVBl. S. 140), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S. 433, ber. 24. 07. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. 12. 1999 (GVBl. 2000, S. 589), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09. 07. 2003 (GVBl. S. 419) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132; II S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat des Marktes Scheidegg den Bebauungsplan "Böserscheidegg-Süd" in öffentlicher Sitzung am 19.05.2004 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Böserscheidegg-Süd" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.03.2004.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Böserscheidegg-Süd" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 18.03.2004. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 18.03.2004 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

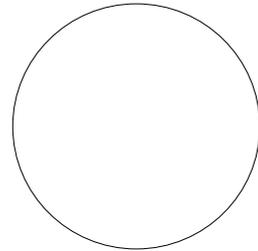
§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Böserscheidegg-Süd" des Marktes Scheidegg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Scheidegg, den

.....

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Zusammenfassung

- 7.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Wohnbaugebiet mit 8 Gebäuden im Süden von Börserscheidegg ausgewiesen.
- 7.1.2 Die Flächen sind leicht nach Süden geneigt und besitzen einen überdurchschnittlichen landschaftlichen Bezug.
- 7.1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet.
- 7.1.4 Die Erfordernis der Planung ergibt sich aus konkreten Anfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung.
- 7.1.5 Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- 7.1.6 Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist ein Regenwasserrückhaltebecken im Süden des Gebietes vorgesehen.
- 7.1.7 Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung erfolgt auf der Grundlage der vereinfachten Vorgehensweise innerhalb des Geltungsbereiches.
- 7.1.8 Gegenüber den Lärm-Immissionen der Kreis-Straße LI 10 ist eine innergebäudliche Orientierung von Räumen in der ersten Bauzeile (im Norden) festgesetzt.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Orts-Teils Börserscheidegg des Marktes Scheidegg. Er beinhaltet im Norden Flächen der Kreis-Straße LI 10. Im Nordwesten grenzt er an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Osten beinhaltet er die Gemeindeverbindungsstraße nach Forstenhäuser bzw. Schalkenried.
- 7.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 1587/1 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1592 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1623 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1624 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1625 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1637 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1671/3 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1671/6 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1671/7 (Teilfläche), Fl.-Nr. 1671/9 (Teilfläche).
- 7.2.3 Der Bereich steht städtebaulich in Bezug zu der weitläufigen Hügel-Landschaft zwischen Scheidegg und Weiler. Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu besonderen heraus ragenden Punkten des landschaftlichen Umfeldes.
- 7.2.4 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.
- 7.2.5 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden hin fallend. Die Geländeneigung be-

wegt sich in einem Bereich um 5 %. Der Anschluss an das bereits bebaute Grundstück im Nordwesten (Fl.-Nr. 1623/3) ist unproblematisch.

7.3 Übergeordnete Planungen

7.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

7.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, Fassung der Zweiten Änderung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.03.1999, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.07.1999) maßgeblich:

- AVI 2.8 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus, Kultur
- B II 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 21 "Moränenhügel-Land südlich Lindenberg i.Allgäu" ist noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebiets verläuft östlich von Böerscheidegg in nord-südlicher Richtung.

7.3.3 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. 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.

7.3.4 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

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

7.4 Erfordernis der Planung

7.4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Bevölkerung des Orts-Teils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

7.4.2 Die Ausweisung der Wohnbauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflä-

chen im Gemeindegebiet einher. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes "Hauser Wiesen" wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen.

7.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.5.1 Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfsalternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative 4.1) legte der Gemeinderat des Marktes Scheidegg den Schwerpunkt auf eine optimale Einbindung in die Landschaft.
- 7.5.2 Bei einem Erörterungs-Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit einer starken landschaftlichen Einbindung des Baugebietes hingewiesen.
- 7.5.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es auf eine möglichst homogene Weise zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.5.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 64 BayBO). Abweichend hiervon sind die genannten Anforderungen im Bereich der Sichtflächen im Einmündungsbereich zur Kreis-Straße LI 10 nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB.
- 7.5.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf die Bildung eines auf sich bezogenen Quartiers ab. Neben der o.g. Einbindung in die nach Norden anschließende Siedlungs-Struktur ist deshalb die Ausbildung eines zentralen Quartiers-Platzes als Entwurfs-Prinzip maßgebend. Als multifunktionale Fläche dient er als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke.
- 7.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu beto-

nen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Im Randbereich des geplanten Wohngebietes wird auf eine ausschließlich traufständige Anordnung der Gebäude zu Gunsten einer auf die jeweilige Situation hin bezogenen Anordnung verzichtet. Die Siedlungsstruktur im Ortskern von Börserscheidegg zeigt einen Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudeanordnung auf, der durch Nebengebäude ergänzt wird und eine spannungsreiche Straßenraumgliederung schafft. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.

- 7.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

7.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.7.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus "allgemeines Wohngebiet". Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen: die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, 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. 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.
- 7.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die 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 Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 7.7.2.1 Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.
- 7.7.2.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für alle Typen wird eine von der Grundstücks-

größe unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Randbereich des Baugebietes erforderlich.

- 7.7.2.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäusche, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (Vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 7.7.2.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- 7.7.2.5 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.
- 7.7.3 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.

- 7.7.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen nur beschränkt vorliegen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 7.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.
- 7.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:
- 7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für Grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder

eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen. Die Bezugnahme auf Vorhaben, die zu einem früheren Zeitpunkt verwirklicht wurden ist rechtlich nicht haltbar. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 7.8.1.2 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.
- 7.8.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigungen von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen 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.
- 7.8.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 7.8.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 7.8.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.
- 7.8.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.
- 7.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):
 - 7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Bei dem Wert für die maximale Höhendifferenz für den Geländeauftrag zum ursprünglichen Gelände ist berücksichtigt, dass das Gelände im

Rahmen der Erschließungs-Planung eine allgemeine Erhöhung erfahren wird.

- 7.8.2.2 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.
- 7.8.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 7.8.3 Sonstige Regelungen:
- 7.8.4 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.
 - 7.8.4.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 7.8.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen rundet die o.g. Vorschriften zur Gestaltung des Umfeldes des Baugebietes ab. 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 diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.
- 7.8.6 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungs-Struktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da in verkehrsberuhigten Bereichen Parken nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist und da die Ausformung der Straßen und Wege auf Grund der vorhandenen Topografie nur beschränkte Regelquerschnitte zulässt.

7.9 Gebäudetypen

- 7.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
 - 7.9.1.1 Typ 1 ist im Randbereich vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundfläche von 150 m² fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in anderthalb geschoßiger Bauweise konzipiert.

- 7.9.1.2 Typ 3 ist im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden.
- 7.9.1.3 Typ 2 entspricht im Wesentlichen dem Typ 3. Er nimmt in besonderem Maß auf die Belange der bereits bestehenden Bebauung auf Fl.-Nr. 1623/3 Rücksicht.

7.10 Wasserwirtschaft

- 7.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer zugeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 7.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 7.10.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

7.11 Geologie

- 7.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließungs-Straße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7.12 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

- 7.12.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und

Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden.

7.12.1.1 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0.):

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

7.12.1.2 Vorhabenstyp (Leitfaden Punkt 1.):

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ im Durchschnitt $0,25 < 0,30$

7.12.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2.):

- im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen: ja, es handelt sich um intensiv genutztes Grünland (Leitfaden Liste 1a, oberer Wert)
- geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

7.12.1.4 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3.):

- der Versiegelungs-Grad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

7.12.1.5 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4.):

- ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
- Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja
- geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

7.12.1.6 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5.):

- die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-Entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt

7.12.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6.):

- das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Norden
- die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt
- für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.

7.12.2 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in dem zentralen Bereich und den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Vorschrift, Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Vorschrift, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (bauordnungsrechtliche Vorschrift, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhalt von Sichtbeziehungen (Gestaltung der Siedlungs-Struktur, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzgebote, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (Festsetzungen und Pflanzgebote, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
- konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

im südlichen Bereich in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung (Festsetzungen)

- ökologische Aufwertung des südlichen Bereiches durch die Ortsrandeingrünung (Festsetzung und Pflanzgebot in den öffentlichen Flächen)

7.12.3 Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

7.13 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

7.13.1 Eine Trafostation bzw. eine Wertstoff-Insel ist nicht erforderlich.

7.13.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen geplant.

7.14 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.14.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreis-Straße LI 10 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.14.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle am östlichen Ortseingang von Börserscheidegg mit einer Linie zur Schule in Scheidegg gegeben.

7.14.3 Im Einmündungsbereich in die Kreis-Straße LI 10 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet.

7.14.4 Die innere Erschließung des Baugebietes der überplanten Bereiche erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass der jeweilige zentrale Quartiers-Platz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist. Die Straßen begleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen und topografischen Gründen nicht sinnvoll.

7.14.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit die Möglichkeit direkt zum Ortskern von Bö-

erscheidegg zu gelangen.

- 7.14.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.14.7 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreis-Straße LI 10 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.

7.15 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.15.1 Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Emissionen der Kreis- Straße LI 10 ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Lindau/B ein Immissions-Schutz-Gutachten erstellt. Hierin wird für die erste Bauzeile entlang der Kreis-Straße eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet auf Grund des Verkehrslärms prognostiziert. Die damit einher gehenden Konflikte können durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume) zur Gänze gelöst werden.
- 7.15.2 Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 1588 sind auf Grund des ausreichenden räumlichen Abstandes nicht gegeben.
- 7.15.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Dies wird von der ortsansässigen Bevölkerung bestätigt.
- 7.15.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.16 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 7.16.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 7.16.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 7.16.3 Der Flächenerwerb für den Markt Scheidegg findet für den Bereich des Baugebietes statt.

7.17 Wesentliche Auswirkungen

- 7.17.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.
- 7.17.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien

Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

7.18 Kennwerte

7.18.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,12 ha

7.18.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,53	47,3 %
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,08	7,2 %
sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,25	22,3 %
öffentliche Grünflächen	0,25	22,3 %
sonstige Flächen	0,01	0,9 %

7.18.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 23,8 %

7.18.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 15

7.18.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 28

7.18.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 38

7.19 Erschließung

7.19.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rottach

7.19.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Markt Scheidegg

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

7.19.4 Stromversorgung durch Anschluss an: VKW

7.19.5 Müllentsorgung durch: ZAK

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

Verkehrsflächen	€	145.000,-
öffentliche Grünflächen	€	10.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	145.000,-
Grünflächen als interne Ausgleichsmaßnahmen	€	35.000,-

Regenrückhaltebecken	€	10.000,-
Gesamt	€	345.000,-

7.20 Planänderungen

7.20.1 Bei der Planänderung vom 18.12.2003 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 17.12.2003 wie folgt Berücksichtigung.

- Verbreiterung des Fußweges im Norden von 2,00 m auf 2,50 m Breite
- Reduzierung der Firsthöhen um 0,50 m
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen

7.20.2 Bei der Planänderung vom 18.03.2004 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 17.03.2004 enthalten):

- Reduzierung der Wand- und Firsthöhen bei den Typen 2 und 3
- Verzicht auf die Möglichkeit von Doppelhäusern bei den Typen 2 und 3
- Reduzierung der zulässigen Anzahl von Wohnungen von 3 auf 2 bei den Typen 2 und 3
- Ergänzung einer Fläche für Garagen beim Grundstück Nr. 4
- geringfügige Änderungen bei den Straßenbegleit- Grünflächen
- Ergänzung und Überarbeitung der Festsetzung zum Immissions-Schutz
- Änderung und Ergänzung bei der Begründung

Blick von Osten auf den
Bereich des Baugebietes



Blick von Osten auf den
nördlichen Bereich des
Baugebietes



Blick auf den Einmün-
dungsbereich in die
Kreis-Straße LI 10



9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2003. Der Beschluss wurde am 26.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

Schmid (1. Bürgermeister)

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.10.2003 statt.

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

Schmid (1. Bürgermeister)

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 08.01.2004/13.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, bzw. mit Schreiben vom 08.01.2004/13.04.2004 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

Schmid (1. Bürgermeister)

9.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.01.2004 bis 16.02.2004 (Billigungsbeschluss vom 17.12.2003; Entwurfsfassung vom 18.12.2003; Bekanntmachung am 08.01.2004) sowie in der Zeit vom 21.04.2004 bis 07.05.2004 (Billigungsbeschluss vom 17.03.2004; Entwurfsfassung vom 18.03.2004; Bekanntmachung am 13.04.2004) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

Schmid (1. Bürgermeister)

9.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.05.2004 über die Entwurfsfassung vom 18.03.2004 (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

.....

Schmid (1. Bürgermeister)

9.6 Ausfertigungsvermerk

Textteil und zeichnerischer Teil liegen in einer versiegelten Fassung vor und bilden eine Einheit. Diese Fassung stimmt inhaltlich mit dem Satzungsbeschluss überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Text der Satzung).

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

.....

Schmid (1. Bürgermeister)

9.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Böserscheidegg-Süd" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Scheidegg, den 25.05.2004

.....

Schmid (1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.11.2003

Plan geändert am: 15.12.2003

Plan geändert am: 18.12.2003

Plan geändert am: 18.03.2004

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

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.

