

Gemeinde Lauben Bebauungsplan "Am Kirchenbühl"

Nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 12. 1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben den Bebauungsplan "Am Kirchenbühl" in öffentlicher Sitzung am 28.09.1999 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenbühl" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Kirchenbühl" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.09.1999.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 1.000.000,--DM (eine Million Deutsche Mark) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Am Kirchenbühl" der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lauben, den 07.10.1999
Gemeinde Lauben




.....
(1. Bürgermeister Kerber)

- 2.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902), ber. BGBl. I 1998 S.137
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 2.3 **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
- 2.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S.439)
- 2.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796, BayRS 2020-1-1-1)

3.1 Typschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ" gekennzeichneten Bereiche gelten die nachfolgend im Rechteck aufgeführten Festsetzungen:

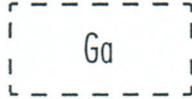
Typ 1	Typ 2	Typ 3
GFZ 0,55	GFZ 0,55	GFZ 0,55
GR 160 m ²	GR 160 m ²	GR 180 m ²
α 	α 	α 
SD	SD	SD
DN 26-38°	DN 26-36°	DN 26-38°

Typ 4
GFZ 0,55
GRZ 0,23
α 
SD
DN 26-36°

- | | | |
|-----|------------------------|---|
| 4.1 | WR | Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); |
| 4.2 | WA | <p>Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);</p> <p>Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> |
| 4.3 | GFZ | Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß |
| 4.4 | GRZ | Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß |
| 4.5 | GR m ² | 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 die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper (sofern keine Abgrenzung in Form einer "Nutzungskordel" erfolgt) ; bei Doppelhäusern kann für jedes Grundstück nur max. 55% der für den Gesamtbaukörper festgesetzten zulässigen Grundfläche (einschließlich der jeweiligen Möglichkeit, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 zu überschreiten) beansprucht werden. |
| 4.6 | FH | Firsthöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten First des Hauptgebäudes; |

- 4.7 WH **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Stelle des maximalen Wertes gemessen;
- 4.8 **Maximale Höhe von Garagen** Für Garagen oder Teile von Garagen in einem Abstand von weniger als 3,00m gegenüber der Grenze eines benachbarten privaten Grundstückes beträgt die maximale Firsthöhe 5,25m und die maximale Wandhöhe (im Mittel) 3,00m (jeweils an dem der betreffenden Grundstücksgrenze nächstgelegenen Ende der Garage gegenüber dem natürlichen Gelände gemessen) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO).
- 4.9 a **Abweichende Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Garagen darf max. 8,00m betragen, die Länge von Hauptgebäuden darf max. 50,00m betragen.
- 4.10  **Nur Einzelhäuser** zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr.3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)
- 4.11  **Nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr.3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)
- 4.12  **Baugrenze** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 4.13  **Haupt-First-Richtung** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. 5° (Altgrad); bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

4.14



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

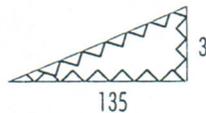
4.15

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. § 31 Abs. 1 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30 m^3 Rauminhalt (außen), $9,00\text{ m}^2$ Grundfläche und $2,75\text{ m}$ Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 40 m^3 nicht überschreiten; die Nebengebäude sind nur in einem Bereich mit mindestens $3,00\text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.
- nicht überdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche in einem Bereich mit mindestens $3,00\text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens $3,00\text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze; bei Sonnenkollektoren wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt

4.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils $0,70\text{ m}$ über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über $2,80\text{ m}$) sind zulässig.

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

4.17



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

4.18



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **private Verkehrsfläche**

4.19



Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.);

4.20



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;

4.21



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.22



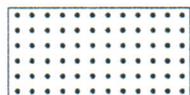
Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Trafostation

4.23



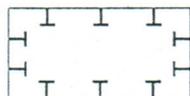
Öffentliche **Grünfläche als Parkanlage und Nah-Erholungsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

4.24



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Fläche für die Grünlandwirtschaft;

4.25



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); das vorhandene Intensivgrünland ist durch Aushagerung zu einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese umzuwandeln.

4.26



Umgrenzung der Flächen für **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes mit folgendem Inhalt:

- die Orientierung von Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süden ist unzulässig.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Ost-, Süd- und Westfassade sind als Schallschutzfenster auszuführen. Sie müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß (R_w) von mind. 37 dB (Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

4.27



Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort;

4.28



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

4.29



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

4.30

Gehölze in den privaten Grundstücken

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- grundsätzlich ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet.
- unzulässig sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen: Hecken aus geschnittenen Gehölzen sowie buntlaubigen und buntadeligen Gehölzen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Gehölze

Obsthochstämme	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus spec.</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> und <i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hagebutte	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

4.31 Pflanzgebot in den öffentlichen Flächen

In den öffentlichen Flächen sind zu pflanzen:

- im Bereich der Wendeschleife: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Linde (*Tilia cordata*)
- im sonstigen Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Heising: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Mostbirne
- in der öffentlichen Grünfläche und speziell im Bereich von Kinder-spielplätzen: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation mit Ausnahme von Gehölzen, die für Kinder schädlich sein könnten (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie

und Gesundheit vom 10.03.1975)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Am Kirchenbühl" der Gemeinde Lauben

4.33



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)

- 5.1 **Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen der Hauptgebäude gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO). Für Garagenbauvorhaben ergeben sich die Abstände allein aus den planungsrechtlichen Festsetzungen/Regelungen des Bebauungsplanes (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO).
- 5.2 **Dachformen** Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen bzw. Garagen und/oder Stellplätze andere Dachformen zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.3 **SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 5.4 **DN -°** **Dachneigung**; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 5.5 **Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Bauweise als Einzelhaus
 - max. Breite (Außenkante Außenwand): 40 % der Hauslänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprünge)
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m

- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
 - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaupe (auch "stehende Gaupe" genannt) oder als Schleppgaupe (letztere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35° und ab einer Mindest-Neigung der Gaupe zur Horizontalen von 15°)
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): mind. 2,00 und max. 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (sog. Kommunwand): 1,25 m

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

5.7 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	1,00 m
30° und höher	0,75 m

5.8 Materialien und Farben

Die Anzahl der nach außen sichtbaren Baustoffe und Oberflächen (z.B. Farben, Strukturen) ist auf wenige, geeignete zu beschränken.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.) in ziegelroten Tönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Dachgauben, Verbindungsteile, etc.) ist eine andere Dachdeckung zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.9 **Bodenmodellierung in den Grundstücken** Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
- 5.10 **Bodenversiegelung** In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
- 5.11 **Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren, etc.) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften erforderlich:
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten, etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 5.12 **Einfriedungen und Stützmauern** Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 5.13 **Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.
- Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast)

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

5.14 **Unzulässigkeit von Freileitungen**

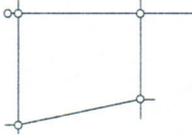
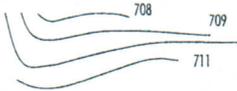
Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.15 **Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO):

Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m ²	1,0
55 m ² bis (kleiner) 80 m ²	1,5
ab 80 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen und für sog. betreutes Altenwohnen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung).
- 6.4 **Grenzabstand von Garagen** Die im Plan eingezeichneten Abstände von Umgrenzungen von Flächen für Garagen betragen gegenüber privaten Grundstücken genau 1,00 m, sofern sie nicht in einer deutlich anderen Größenordnung liegen.
- 6.5 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.6 235/3 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung)
- 6.8 **Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde digital (CAD) auf der Grundlage eines Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Weder die

Gemeinde, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.

6.9 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 (Augsburg) mitzuteilen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde 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 kurzzeitigen belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssig-Dung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Das Energieberatungszentrum Allgäu ("eza") in Kempten bietet mit seinen Fachberatern den Bauwerbern kostenlose und unabhängige Beratungsgespräche an.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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).

Für die in der Planzeichnung eingetragene Verkehrsfläche (mit Ausnahme der Begleitfläche) ist eine Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, etc.) ratsam.

7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- 7.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Wohnbauquartier für 14 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser oder alternativ 16 Einzelhäuser und einem Doppelhaus ausgewiesen.
- 7.1.2 Das Baugebiet stellt den ersten Abschnitt eines Gesamtkonzeptes dar, das sich in mehreren Schritten verwirklichen lässt. Der nun auszuweisende Teil ist in zwei Bereiche untergliedert. Die Fläche kann von der Gemeinde erworben werden (bzw. ist bereits im Besitz der Gemeinde), und soll für die ortsansässigen Bevölkerung bereitgestellt werden.
- 7.1.3 Die Bebauung orientiert sich an der Größe der umliegenden Bauformen.
- 7.1.4 Besonderer Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft sowie die vorhandene bauliche Struktur gelegt.
- 7.1.5 Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, ökologische Ansätze möglichst umfassend zu verwirklichen.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Ortsteils Lauben der Gemeinde Lauben. Er wird im Norden begrenzt von der bestehenden Wohnbebauung der "Allgäustraße", im Osten von dem bestehenden Pfarrzentrum St. Ulrich und im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße nach Heising ("Laubener Straße"). Der Geltungsbereich verläuft im Norden an der Südgrenze der Fl.-Nr. 50/6 und knickt auf Höhe des bestehenden Kinderspielplatzes nach Süden ab. Hier verläuft er an der Westgrenze des "Bruder-Klaus-Weges". Im Süden umfährt der Geltungsbereich Flächen der "Laubener Straße" im Bereich der Sichtflächen. Auf Höhe der Wendepalte der "Allgäustraße" knickt der Umgriff nach Norden ab und schließt sich an der südöstlichen Ecke des Grundstückes Fl.-Nr. 50/69. Damit sind folgende Grundstücke innerhalb des räumlichen Umgriffes: Fl.-Nrn. 464/2 (Teilfläche), 546 (Teilfläche) und 547 (Teilfläche).
- 7.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Flächen, die für die Absicherung des Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Für den westlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 547/52 ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich nicht erforderlich. Der hier angestrebte Freiraum wird auch weiterhin im Rahmen der Regelungen des § 35 BauGB (Außenbereich) gewahrt. Im Bereich der Einmündung in die "Laubener Straße" sind die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 7.2.3 Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Lage des Baugebietes am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges. Als wichtiger städtebaulicher Bezugspunkt tritt der beginnende Höhenzug östlich des "Bruder-Klaus-Weges" in Erscheinung. Er stellt für die Bebauung des gesamten Bereiches eine natürliche Grenze dar und bindet sie in den landschaftsplanerischen Rahmen ein. Eine Exponiertheit der Flächen ist aus diesem Grunde nicht gegeben. Die Gebäude des Pfarrzentrums bilden einen markanten Akzent innerhalb des gesamten Umfeldes. Durch die Entwicklung der Bebauung westlich des Pfarrzentrums wird dieses besser in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden. Es kön-

nen erstmals räumliche und funktionale Bezüge entstehen, die eine stärkere Verknüpfung dieser wichtigen Gemeinbedarfsnutzung mit den anderen Nutzungen des Ortsteils ermöglichen. Die Gebäudeform und die Höhenentwicklung an der Westseite dieses Gebäudes sowie die topografische Situation lassen jedoch eine formale Verbindung mit dem geplanten Baugebiet nicht zu. Im südlichen Anschluss an die überplanten Flächen befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Sie weisen die typischen gestalterischen Merkmale der traditionellen Bauweise von Hofstellen des Allgäus auf und prägen das landschaftliche Umfeld. Der nördliche Anschluss des Geltungsbereiches ist durch seine Fußwegebeziehungen zu wichtigen Bereichen des Ortsteiles in Verbindung mit dem bestehenden Kinderspielplatz geprägt. Der Kinderspielplatz stellt einen wichtigen Beitrag zur Wohnumfeldqualität dar und ist in Bezug auf seine Gestaltung und Lage hochwertig.

- 7.2.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Im Osten tangiert das geplante Baugebiet den o.g. beginnenden Höhenzug. So weist die südöstliche Ecke der Flächen eine Geländeneigung von ca. 10-15% als Nordwesthang auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Nordwesten sind unproblematisch.
- 7.2.5 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- 7.3.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.01.1997) sind die Flächen als Wohnbauflächen (W) mit Randeingrünung nach Osten und Süden hin dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgabe durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die genannte Randeingrünung wird im nördlichen Bereich in Form einer öffentlichen Grünfläche und im südöstlichen Bereich in Form einer Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche interpretiert. Die Festsetzungen der einzelnen Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, ohne diese parzellenscharf zu verfolgen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- 7.3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- 7.3.3 Die Ziele des Regionalplans sind berücksichtigt.
- 7.3.4 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung

- 7.4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.
- 7.4.2 Die Gemeinde beabsichtigt durch einen gezielten Grundstücksverkauf und durch daran zu knüpfende

zusätzliche Vereinbarungen sicher zu stellen, dass die Baugrundstücke hauptsächlich für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung erfolgt daher im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 2 des Baugesetzbuches ("Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...").

7.5 Entwicklung und Zielsetzung der Planung

- 7.5.1 Die Entwicklung des Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung der Flächen fand in Abstimmung mit den Eigentümern sowie den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt.
- 7.5.2 Bei der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfalternativen erarbeitet. Diese decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative legte der Gemeinderat der Gemeinde Lauben bewusst den Schwerpunkt auf ein folgerichtiges Erschließungs- und Freiraumkonzept.
- 7.5.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass dieses zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu wirken.
- 7.5.4 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 zu beeinträchtigen.
- 7.5.5 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. Dem Bauherrn steht dadurch das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.
- 7.5.6 Das Festsetzungskonzept ist bewusst so angelegt, dass eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht.
- 7.5.7 Die Belange der Landwirtschaft werden in besonderem Maße beachtet.

7.6 Städtebauliches Konzept

- 7.6.1 Der Bebauungsplan stellt den ersten Bauabschnitt eines Gesamtkonzeptes dar, das im Westen bis zur "Hirschdorfer Straße" reichen soll. Das Konzept hat die Aufgabe zu erfüllen, für den gesamten südlichen Bereich von Lauben einen harmonischen Abschluss zur Landschaft zu schaffen. Gleichzeitig ist ein Angebot an Freiflächen zu schaffen, das der Gliederung der einzelnen Bereiche dient und als Nah-Erholungsfläche von Nutzen ist. Durch diese Freiraumstruktur soll eine ökologische Vernetzung von West nach Ost ermöglicht werden. Gleichzeitig wird der ökologisch hochwertige Bereich der Illerauen mit dem Bereich des sog. "Birkenwäldchens" verbunden. Der Zuschnitt der einzelnen Quartiere und Freiflächen sollte möglichst organisch sein. Die Erschließung der überwiegenden Zahl der Bauquartiere kann durch Einmündungen in die "Laubener Straße" erfolgen.
- 7.6.2 Das durch den Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet hat seinen baulichen Schwerpunkt im zentralen und südlichen Bereich in Form eines in sich geschlossenen Quartiers. Dieses wird im Norden von einer

öffentlichen Grünfläche berührt, die Teil des o.g. Freiraumkonzeptes ist. Die Erschließung des zweihüftigen Quartiers erfolgt in Form einer Erschließungsstraße als Stichstraße. Durch die Anordnung der Gebäude werden für die öffentliche Fläche verschiedene Zonen herausgearbeitet. Im nördlichen Bereich ist ein zentraler Quartiersplatz vorgesehen. Die Gebäude sind hier so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht. Der Platz ist Ausgangspunkt von drei Fußwegen. Durch diese formale Einbindung im Zusammenhang mit der Wendeschleife und deren zentraler Grünfläche wird er zur räumlichen und funktionalen Mitte des Baugebietes. Im zentral südlichen Bereich ist ein weiterer, jedoch untergeordneter Platz eingeplant. Er leitet sich aus dem Richtungswechsel der Gebäude und Flächenzuschnitte ab und dient der Gliederung des Straßenraumes. Zusammen mit dem o.g. Platz stellt er den maßgeblichen Begegnungs- und Kommunikationsbereich des Baugebietes dar. Die beiden im Norden vorgesehenen Wohnhäuser nehmen Bezug zu der angrenzenden Bebauung auf. Dadurch ergeben sich wichtige formale und ästhetische Bezüge zur ursprünglichen Siedlungsstruktur, die die hinzugefügten Bereiche als Teile des Ganzen werden lassen.

- 7.6.3 Für den gesamten Bereich wird die Zahl der Richtungen auf wenige beschränkt. Gebäudekanten, Grundstücksgrenzen und Wegeausrichtungen ordnen sich diesem Prinzip unter. Dadurch soll bewusst eine ruhige Gesamtkomposition geschaffen werden, die den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes betont. Die Anordnung der Baukörper nimmt Rücksicht auf eine harmonische Abstufung und Gliederung der Massen.
- 7.6.4 Die geplante Grünfläche soll sich im Rahmen einer möglichen Weiterführung der bebauten Bereiche nach Westen hin fortsetzen lassen. Die Fläche ist als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden.
- 7.6.5 Bei der Differenzierung der einzelnen Gebäudetypen werden so die gebäudespezifischen Größen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) auf die jeweilige städtebauliche Situation hin abgestimmt. Auf diese Weise entsteht ein Spektrum an Bauformen, das dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung entspricht.
- 7.6.6 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Hierzu ist insbesondere die Entwicklung der transparenten Baumaterialien in der jüngsten Zeit ein entscheidender Beweggrund. Durch die enorme Verbesserung der Wärmedämmfähigkeit von Glas ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt absehbar, dass sich der Schwerpunkt der Wärmegewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird. Die optimale Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung spielt dagegen in der gesamten Energiebilanz eine deutlich untergeordnete Rolle und lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.7 Festsetzungskonzept

- 7.7.1 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung beschränken sich auf die Definition des Gebietscharakters. Für die zentralen und nördlichen Bereiche innerhalb des vom Geltungsbereich erfassten Plangebietes

wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Für den südlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden auf der Grundlage des § 1 der BauNVO Einschränkungen vorgenommen. Die Festsetzung der Baugebiets-Arten nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht. Es findet dabei eine Konzentration von Nutzungen, die der Wohnnutzung angeliebert sind auf den südlichen Bereich der Planung statt. Im Zusammenhang mit den von der Gemeindeverbindungsstraße nach Heising ausgehenden Lärm-Immissionen und dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt eine Bündelung von Nutzungen mit einem gewissen Konflikt-Potential. Die inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation.

- 7.7.2 Im reinen Wohngebiet sind keine Änderungen des Nutzungs-Kataloges gegenüber den Vorgaben der Baunutzungsverordnung erforderlich.
- 7.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Einschränkungen vorgenommen. Die Reduzierung von der Versorgung des Gebiets 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 Grundstücksbemessung 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 durchgeführt. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches denkbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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.
- 7.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Minimum zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet.
- 7.7.4.1 Die für alle Typen gleichermaßen festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,55 dient als Grundlage für die beitragsrechtliche Bemessung. Eine planungsrechtliche oder städtebauliche Relevanz geht von ihr nicht aus.
- 7.7.4.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des jeweiligen Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Dies ist vor allem in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen in den Randbereichen des Neubaugebietes erforderlich. Anderenfalls müssten für die Grundstücke stark differenzierende Grundflä-

chenzahlen festgesetzt werden, die einer Vergleichbarkeit entgegenwirken würden. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich an den nach Norden und Nordwesten anschließenden Bereiche. Bei einem Spektrum von 160 bis 180 m² zulässiger Grundfläche ist die Verwirklichung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppelhäusern möglich. Die Werte berücksichtigen die Tatsache, dass entsprechend der seit 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % u.a. durch Garagen und Nebengebäude möglich ist (die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden).

- 7.7.4.3 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für den Typ 4 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit das betreffende Grundstück alternativ mit einem Doppelhaus oder zwei kleineren Einzelhäusern zu bebauen. In dem zuletzt genannten Fall kann von einer erreichbaren Grundfläche von ca. 110 m² ausgegangen werden.
- 7.7.4.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewusst verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können. Eine Notwendigkeit aus erschließungsbeitrags-technischen Gründen besteht ebenfalls nicht.
- 7.7.4.5 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen und auch für den Laien nachvollziehbaren Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. 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 Erscheinungsbild mit maximal 2 Fassaden-Geschoßen begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude bleiben erfahrungsgemäß innerhalb bestimmter Grenzen. Im Zusammenhang mit der o.g. Beschränkung auf eine ruhige innere Richtungsstruktur bleibt das für den ländlichen Raum erforderliche homogene Erscheinungsbild des Baugebietes gewahrt.
- 7.7.4.6 Die First- und Wandhöhen sind als absolute Höhen (über NN) festgesetzt. Die erreichbaren Gebäudehöhen in Bezug auf das vorhandene Gelände lassen sich für die einzelnen Typen wie folgt beschreiben:

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4
Firsthöhe in m	8,25	8,50	8,25	8,50
Wandhöhe in m	5,25	6,25	5,25	6,25

- 7.7.5 Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern.
- 7.7.6 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet.
- 7.7.7 Für den Bereich des Ortsteiles Lauben besteht keine aus einem starken Siedlungsdruck erwachsende städtebauliche Problematik. Durch die geringfügige Erhöhung der Einwohnerzahl werden die vorhande-

nen infrastrukturellen Einrichtungen gefestigt.

- 7.7.8 Die festgesetzte abweichende Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3 und 4) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Länge von Garagen wird für das einzelne Grundstück auf 8,00 m beschränkt, um Beeinträchtigungen für die Belichtung auszuschließen.
- 7.7.9 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass sie in der Regel deutlich über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn der erforderliche Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. In drei Bereichen wird durch die Einzeichnung von Baugrenzen, die über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinwegreichen, bewusst die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke geringfügige Änderungswünsche von Interessenten in Bezug auf die Grenzziehung zu berücksichtigen. Im Gegensatz zu einer Festsetzung von Grundflächenzahlen führt die gewählte Systematik mit zulässigen Grundflächen zu keiner Veränderung der möglichen Gebäudegrößen.
- 7.7.10 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:
- 7.8.1.1 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet.
- 7.8.1.2 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und ist darüber hinaus gut geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Gleichzeitig sind jedoch Vorschriften getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Regelungen für Grundstücks übergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher First-Richtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da es hierfür keine rechtlich unbedenkliche Form gibt. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.
- 7.8.1.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit genug gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 7.8.1.4 Bei dem Konzept für die Anbauten und Dachaufbauten wird bei Dachneigungen ab 26° ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Obwohl die Regelungen ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträch-

tigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 7.8.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich; für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.
- 7.8.1.6 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, Landschafts gebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 7.8.1.7 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.
- 7.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:
 - 7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gartenlandschaft entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.
 - 7.8.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluss von trennenden Elementen erforderlich.
- 7.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen und den Ausschluss von Kurzwellen-Sendemasten. Beide Erscheinungsformen fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein. Sie würden das Wohnumfeld stören.
- 7.8.4 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der Stellplatzverordnung und als eine auf die individuelle Bedarfssituation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt 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 Bevölkerungsstruktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben ist. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden.
- 7.8.5 Für die Abstandsflächen werden für die Hauptgebäude die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen. Für Garagen wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Gleichzeitig sind die Umgrenzungen für Flächen für Garagen in der Planzeichnung so festgesetzt, dass ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Nachbargrenze einzuhalten ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Konflikte durch unterschiedliche Firstrichtungen von Garagen und durch Dachüberstände unterbleiben. Um Fehlentwicklungen in Bezug auf die Höhenentwicklung von Garagen im Bereich von 1,00 - 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze auszuschließen, sind Festsetzungen in Anlehnung an die Regelungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO (Grenzgaragen) getroffen. Für die Bereiche, in denen Grundstücks übergreifende Baugrenzen eingezeichnet sind könnte die getroffene Regelung zu einer Situation führen, bei der sich zwei Garagen mit jeweils 1,00 m Grenzabstand gegenüberstehen. Aufgrund der Anordnung der Firstrichtungen kann davon ausgegangen werden, dass dieser Fall jedoch nicht ein-

tritt.

7.9 Gebäudetypen

- 7.9.1 Die 4 vorgesehenen Gebäudetypen in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. zulässigen Grundflächen decken den konzeptionellen Rahmen ab. Durch eine entsprechende Abstufung bezüglich der Grundfläche und der Höhe wird eine Anpassung an die jeweilige städtebauliche Situation erreicht.
- 7.9.2 Der Typ 1 ist im südlichen Randbereich und im Anschlussbereich an die vorhandene Bebauung im Norden vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundfläche von 160 m² fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in einhalbgeschosiger Bauweise konzipiert. Die nahezu ebene Geländesituation in lässt einen Ausbau des Dachgeschoßes zu.
- 7.9.3 Typ 2 ist im zentralen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen. Er verkörpert den kompakten, u.U. zweigeschoßigen Gebäudetyp, der sich auch für eine Ausnutzung als Zweifamilienhaus eignet.
- 7.9.4 Typ 3 ist als Doppelhaus vorgesehen. Die Höhenentwicklung entspricht den Vorgaben des Typ 1.
- 7.9.5 Typ 4 kann alternativ als Doppelhaus oder als Einzelhaus errichtet werden.

7.10 Wasserwirtschaft

- 7.10.1 Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungs-Systems innerhalb des Baugebietes geprüft. Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (wenig versickerungsfähig) kann ein solches Konzept nicht Eingang in die Planung finden.
- 7.10.2 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 7.10.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.

7.11 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- 7.11.1 In den privaten Grundstücken ist eine ausreichende Durchgrünung mit standortgerechten Bäumen festgesetzt. Eine Pflanzliste für geeignete Gehölze wird dem zu Grunde gelegt.
- 7.11.2 Das Baugebiet wird in den Bereichen der Erschließung sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen durchgrünt, um eine Einbindung in das Ortsbild zu erlangen und um die naturnahen Elemente zu betonen. Die Arten sind nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten so gewählt, dass im Alter markante Baumgestalten entstehen, die durch ihren ausgeprägten Frühjahrs- und Herbstaspekt das Bild bereichern. Eine Gefährdung des Verkehrs durch Fruchtfall ist nicht gegeben.

- 7.11.3 Als Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung der Wiesenfläche im südöstlichen Randbereich des Baugebietes vorgesehen. Neben der damit verbundenen deutlichen Erhöhung der Artenvielfalt ist eine Wechselwirkung mit der geplanten Streuobstwiese beabsichtigt.
- 7.11.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 246 Abs. 6 BauGB im Zusammenhang mit den Vollzugshinweisen zum Inkrafttreten des AG-BauROG des Bayerischen Staatsministeriums des Innern.
- 7.11.5 Entsprechend den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz lassen sich die ökologischen Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff wie folgt benennen:

Fläche	Fläche in m ²	Punkte/m ² vor	Punkte/m ² nach	Bilanz
Bauflächen	12.800	27	10	-217.600
öffentliche Verkehrsflächen neu	1.460	27	3	-35.040
öffentliche Verkehrsfläche, Begleitgrün	300	27	7	-6.000
öffentliche Grünflächen	2.800	27	21	-16.800
Ausgleichsfläche	900	27	31 + 44 = 75	43.200
Summe				-232.240

Der Verlust an ökologischer Wertigkeit soll durch die geplanten Bäume innerhalb des Baugebietes zu einem Teil kompensiert werden.

7.12 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

- 7.12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.
- 7.12.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.12.3 Im zentral-westlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.
- 7.12.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar.

7.13 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.13.1 Das Baugebiet wird in erster Linie über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße mit Einmündung in die "Laubener Straße" angebunden. Im Einmündungsbereich dieser Erschließungsstraße sind die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt. Für die Grundstückszufahrten in diesem Bereich sind an den entsprechenden Stellen einschränkende Festsetzungen getroffen. Diese sind erforderlich, um mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen.
- 7.13.2 Die Erschließung der beiden geplanten Gebäude im Norden erfolgt über die Wendepalte der "Allgäustraße". Die zuletzt genannte Straße ist ausreichend dimensioniert, um die beiden zusätzlichen Grund-

stücke anzubinden. Eine Beeinträchtigung der Gesamt-Situation ist nicht gegeben.

- 7.13.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.
- 7.13.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Dabei sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie sind mit einem Unterbau auszuführen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Gleichzeitig wird eine Vorgabe für den ruhenden Verkehr geschaffen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht geplant.
- 7.13.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.
- 7.13.6 Die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, speziell mit der Zweckbestimmung "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.

7.14 Nutzungskonflikte

- 7.14.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Oberallgäu ein Immissions-Schutz-Gutachten erstellt. Hierin wird für die erste Bauzeile entlang der "Laubener Straße" eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet auf Grund des Verkehrslärms prognostiziert. Die Überschreitung kann durch die Festsetzung von innergebäudlichen Maßnahmen (Orientierung der Ruheräume, Schallschutzfenster) für diese Bauzeile kompensiert werden. Für die rückwärtigen Bereiche des reinen Wohngebietes ist mit keinen Konflikten zu rechnen, da hier eine ausreichende Abnahme des Schall-Pegels durch die Entfernung gegeben ist.
- 7.14.2 Das Abrücken der Bebauung im südöstlichen Rand des Baugebietes nimmt auf die Situation des landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht. Der geforderte Abstand von 80 m wird dadurch deutlich überschritten. Konflikte durch Geruchsemissionen oder durch den Betrieb der Heubelüftungsanlagen sind nicht zu erwarten.
- 7.14.3 Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine kartierten Altlasten.
- 7.14.4 Die vorhandene 20 kV-Freileitung wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes verkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.
- 7.14.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen: auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssig-Dung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

7.14.6 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

7.15 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.15.1 Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bauvorhaben. Es kann von einem zügigen Verfahrensablauf ausgegangen werden.

7.15.2 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

7.15.4 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die Bereiche des Baugebietes.

7.16 Wesentliche Auswirkungen

7.16.1 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.

7.16.2 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 Flächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

7.17 Kennwerte

7.17.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,16 ha

7.17.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WR	0,80	37,0 %
Bauflächen als WA	0,45	20,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,34	15,7 %
Private Verkehrsflächen	0,01	0,5 %
Straßenbegleitgrün	0,17	7,9 %
öffentliche Grünflächen	0,29	13,4 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,09	4,2 %
Versorgungsflächen	0,01	0,5 %

7.17.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 13,8 %

7.17.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 30

7.17.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 23

7.17.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 75

7.18 Erschließung

- 7.18.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalnetz
- 7.18.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserleitungen
- 7.18.3 Stromversorgung durch Anschluss an: AÜW/EW-Gräbelesmühle
- 7.18.4 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben
- 7.18.5 Müllentsorgung durch: ZAK
- 7.18.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Straßenbau	DM	370.000,-
Kanalisation	DM	490.000,-
Wasserversorgung	DM	95.000,-
Verkabelung	DM	125.000,-
Nebenkosten	DM	110.000,-
Gesamt	DM	1.190.000,-

7.19 Planänderungen

- 7.19.1 Bei der Planänderung vom 19.05.1999 wurden auf Grund der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.05.1999 folgende Änderungen eingearbeitet:

- geringfügige Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße im Anschluss an die vorhandene Wendepalte im Bereich der "Allgäustraße" nach Osten
- geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche des Grundstückes Nr. 4 nach Norden
- Erhöhung des mind. Dachüberstandes auf 1,00 m, bzw. 0,75 m
- Erweiterung der Materialien für die Dächer von untergeordneten Bauteilen
- Festsetzung eines Stauraumes auch vor Garagen mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus
- Änderungen bei den Hinweisen
- Änderungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen

- 7.19.2 Bei der Planänderung vom 03.08.1999 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.08.1999 enthalten):

- Längenbegrenzung von Garagen auf 8,00 m
- Festsetzung einer Begleitfläche entlang des "Bruder-Klaus-Weges" zur Unterbringung der zu verka-

belnden Hochspannungsleitung

- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im Bereich der möglichen Doppelhäuser
- Korrektur bei der Orientierungsaufgabe
- Regelung über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen
- geringfügige Änderungen bei der Abgrenzung der Begleitfläche
- Änderungen bei den Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen

7.19.3 Bei der Planänderung vom 04.08.1999 wurde eine Ergänzung zur Fassung vom 03.08.1999 vorgenommen. Dadurch erstreckt sich die Festsetzung einer Begleitfläche entlang des "Bruder-Klaus-Weges" zur Unterbringung der zu verkabelnden Hochspannungsleitung auf die gesamte Länge der geplanten Baugrundstücke.

7.19.4 Bei der Planänderung vom 28.09.1999 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung 28.09.1999 enthalten):

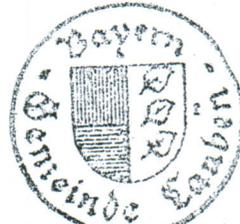
- geringfügige Änderungen bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen im südlichen Plangebiet in Abstimmung mit der Erschließungsplanung
- redaktionelle Änderungen

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.04.1999. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 15.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Lauben, den 07.10.1999

Gemeinde Lauben




Kerber
1. Bürgermeister

8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 15.04.1999 stattgefunden.

Lauben, den 07.10.1999

Gemeinde Lauben



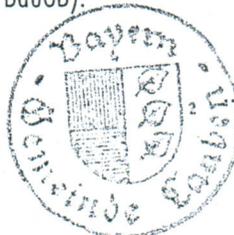

Kerber
1. Bürgermeister

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 14.06.1999 bzw. mit Schreiben vom 12.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Lauben, den 07.10.1999

Gemeinde Lauben




Kerber
1. Bürgermeister

8.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 14.06.1999 bis 14.07.1999 (Billigungsbeschluss vom 01.06.1999; Entwurfsfassung vom 19.05.1999; Bekanntmachung am 07.06.1999); in der Zeit vom 23.08.1999 bis 06.09.1999 (Billigungsbeschluss vom 03.08.1999; Entwurfsfassung vom 04.08.1999; Bekanntmachung am 13.08.1999) statt (gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB).

Lauben, den 07.10.1999

Gemeinde Lauben



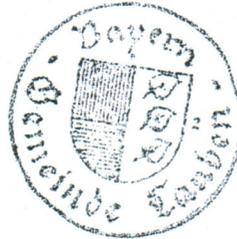

Kerber
1. Bürgermeister

8.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.09.1999 über die Entwurfsfassung vom 28.09.1999 (gem. § 10 BauGB).

Lauben, den 07.10.1999

Gemeinde Lauben




Kerber
1. Bürgermeister

8.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Lauben, den 07.10.1999

Gemeinde Lauben




Kerber
1. Bürgermeister

8.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Kirchenbühl" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lauben, den 08.10.1999

Gemeinde Lauben




Kerber
1. Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 30.04.1999
Plan geändert am: 19.05.1999
Plan geändert am: 03.08.1999
Plan ergänzt am: 04.08.1999
Plan geändert am: 28.09.1999

Planer:



(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B

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