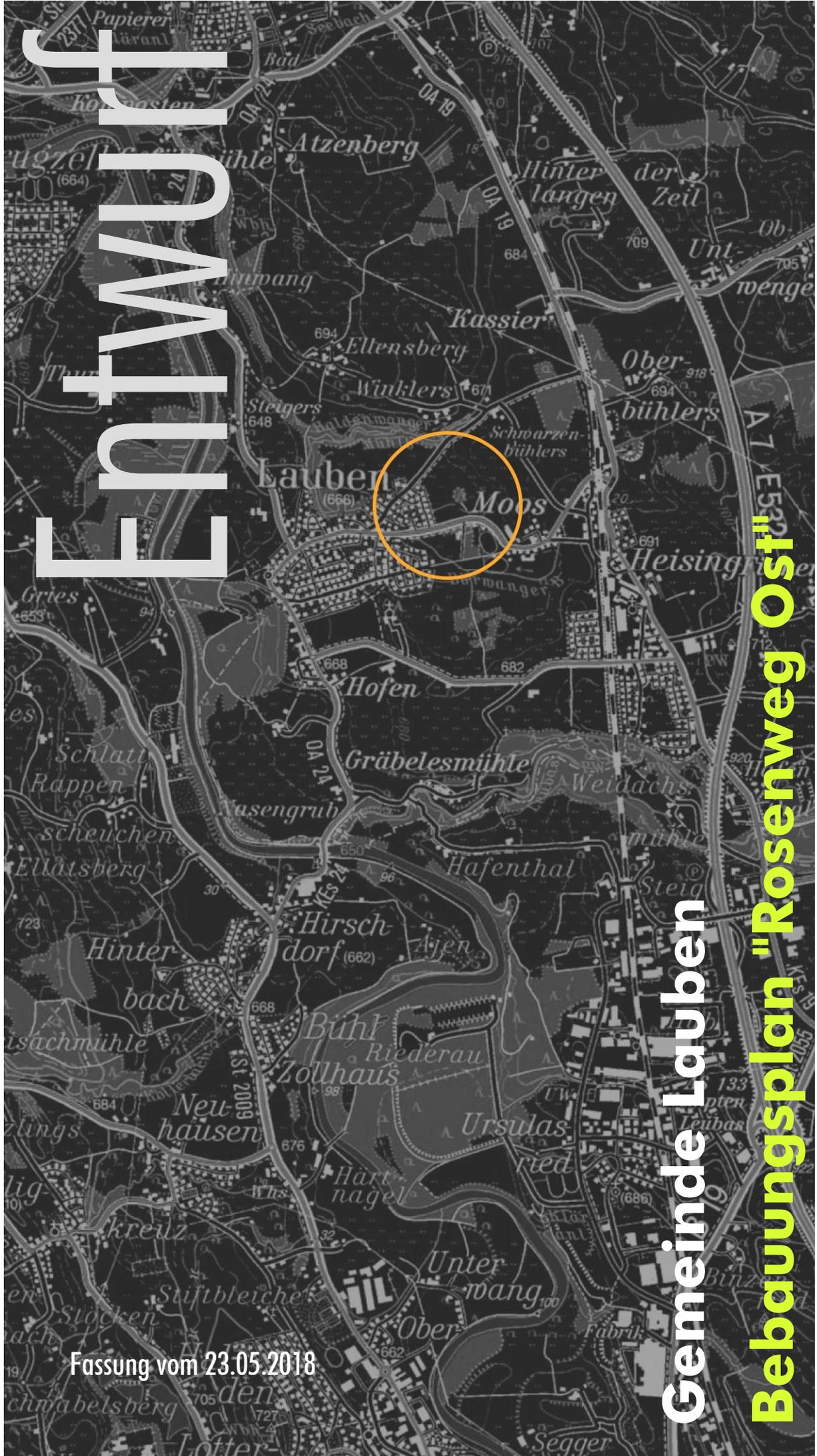


Entwurf



Fassung vom 23.05.2018

Gemeinde Laubenberg
Bebauungsplan "Rosenweg Ost"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 17
4	Hinweise und Zeichenerklärung 22
5	Satzung 29
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 31
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 46
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 52
9	Begründung – Sonstiges 55
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 58
11	Begründung – Bilddokumentation 59
12	Verfahrensvermerke 60

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

Allgemeines Wohngebiet 1

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

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

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Allgemeines Wohngebiet 2

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

- 2.3 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4 GFZ **Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
— Stellplätze und
— Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen: bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walm-dach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).
Sofern zulässige, Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen: bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes.

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

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

2.8 Maximale Höhe (Firsthöhe) von Garagen

Die maximale Höhe (Firsthöhe) von Garagen, die auf der Grundstücksgrenze (Grenzgaragen), in Bereichen der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports oder in einem Abstand bis max. 3,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt stehen, beträgt maximal 3,00 m gegenüber dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich der Garage.

Die maximale Höhe (Firsthöhe) von Garagen in einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze beträgt maximal 4,20 m gegenüber dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich der Garage.

Dies gilt nicht für Garagen, die vollständig in das Hauptgebäude integriert sind.

Unbeachtet der getroffenen Festsetzung zur maximalen Höhe von Garagen sind bei der Bestimmung der maximalen Höhe von Garagen die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) anzuwenden.

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

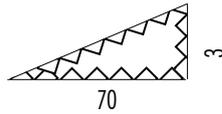
2.9 0

Offene Bauweise

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

- 2.10  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.11  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.12  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und Carports**; Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.15 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
 - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.16

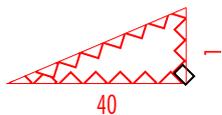


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.17



Sichtflächen für den Rad- und Fußweg; 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, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

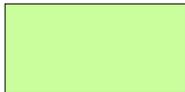
2.18



Verkehrsflächen

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

2.19



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

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

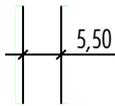
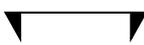
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.20



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

- 2.21  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Ein-/Ausfahrtsbereich**; die Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 17 und Nr. 24 ist nur in diesem Bereich vorgesehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Haupt-Versorgungsleitung** unterirdisch, hier Erdgashochdruckleitung der Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH (Nennweite DN 200, max. zulässiger Betriebsdruck 67,5 bar) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers. Es wird auf die Hinweise hierzu verwiesen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.26 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) nicht möglich (vgl. hierzu Baugrundgutachten ICP 28.05.2018).
Niederschlagswasser, das im Plangebiet nördlich des querenden Grabens anfällt, muss über einen Regenwasserkanal bis zum geplanten Retentionsbecken im Süden geleitet werden.

Für die südlich des Grabens liegenden Grundstücke (mit den Nrn. 11a, 11b, 12, 13) sind vom Grundstückseigentümer Zisternen (Regenwasserrückhaltung) herzustellen. Das Rückhaltevolumen muss gemäß folgender Tabelle berücksichtigt werden.

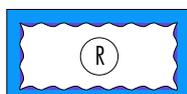
Grundstück	Befestigte Fläche	Erforderliches Rückhaltvolumen	Drosselabfluss
11a	211 m ²	4 m ³	0,6 l/s
11b	154 m ²	3 m ³	0,5 l/s
12	271 m ²	6 m ³	0,8 l/s
13	119 m ²	2 m ³	0,4 l/s

Von den Zisternen kann die gedrosselte Abflussmenge in den bestehenden Bach geleitet werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern, beziehungsweise gedrosselt dem vorhandenen Graben zugeleitet werden. Für das Baugebiet wird ein Rückhaltvolumen im Becken von 194 m³ sichergestellt (bei der Bemessung mit einem fünfjährigen Regen). Die Einleitung in den Graben erfolgt mit einem Drosselabfluss mit 30 l/s*ha. Die Dammkrone entlang des Grabens wird so ausgeführt, dass bei Überschreiten des größtmöglichen Volumens (z.B. bei größeren Regenereignissen) die Grundstücke des Neubaugebietes nicht vom aufstauenden Wasser betroffen sind.

Der gesamte Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

- 2.28  Öffentliche Grünfläche 1 als Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.29  Öffentliche Grünfläche 2 als Graben begleitende Zone sowie zur Niederschlagswasserretention ohne bauliche Anlagen.
Der Graben und der angrenzende Grünstreifen (Gewässerrandstreifen) sind fachgerecht zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.30  Öffentliche Grünfläche 3 zur Durchgrünung des Wohngebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.31  Private Grünfläche 1 zur Durchgrünung des Wohngebietes sowie als Graben begleitende Zone ohne bauliche Anlagen.
Der Graben und der angrenzende Grünstreifen (Gewässerrandstreifen) sind fachgerecht zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.32  Private Grünfläche 2 zur Durchgrünung des Wohngebietes ohne bauliche Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.33  Wasserfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.34 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-
reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.35 Bodenbeläge in dem
Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.36



Leitungsrecht 1 im Bereich des grundrechtlich gesicherten Schutz-
streifens zu Gunsten des Versorgungsträgers zur Sicherung bzw. zum
Unterhalt der Erdgashochdruckleitung.

Dieser Bereich ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei-
zuhalten.

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

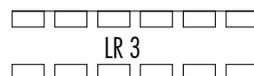
2.37



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Lauben

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

2.38



Leitungsrecht 3 zu Gunsten der Gemeinde Lauben

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

2.39



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m
Höhe, verbindlicher Standort der innerhalb der öffentlichen bzw. pri-
vaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind aus-
schließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öf-
fentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch
eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

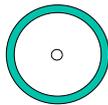
2.40



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

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

2.41



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

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

2.42



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

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

2.43



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.44 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen zur Durchgrünung des Wohngebietes sowie in den öffentlichen Flächen als Graben begleitende Zone sowie zur Niederschlagswasserretention sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume

und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere (Eberesche)	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.45 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum sowie 3 standortgerechte Solitärsträucher aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume oder Sträucher sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Nadelgehölzpflanzungen (z.B. Thuja, Fichte) sind nur als Einzelpflanzungen erlaubt. Pflanzungen in Gruppe, Reihung oder als Hecke sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft, in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, oder in Hausgärten allgemein unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.46



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern sowie entsprechend der Planzeichnung Bäume als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher

und Bäume aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Hecksäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.47

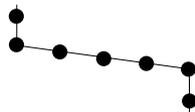


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Grabengehölz-Randstreifen; es sind ausschließlich Sträucher und Bäume aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.48



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.49



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rosenweg Ost" der Gemeinde Lauben

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

3

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

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

3.8 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

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

3.9 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten: 0,60 m.

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

3.10 Materialien

- Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden

- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

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

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

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

3.11 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.12 Anzahl der Stellplätze im Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

3.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

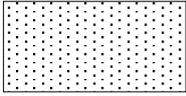
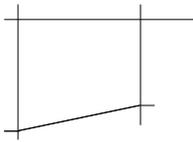
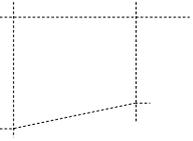
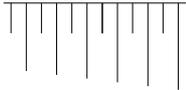
Als Einfriedungen sind ausschließlich Konstruktionen aus durchlässigen und gegliederten Bauteilen, wie Zäune aus Geflecht, Gitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m sowie Hecken zulässig. Thuja-Hecken sind unzulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt das Straßenniveau als unterer Bezugspunkt, für die sonstigen Bereiche gilt die Oberkante des endgültigen Geländes.

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

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 263 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Haupt-Wasserleitungen** unterirdisch, hier geplanter Frischwasserkanal der Gemeinde Lauben (siehe Planzeichnung)
- 4.9 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

4.10



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.11



Vorhandener Strauch- oder Strauchgruppe (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.12

Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.13

Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Die Gemeinde Lauben behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.14 Auflagen und Hinweise zur Erdgashochdruckleitung der Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH

Die Erdgashochdruckleitung liegt in einem grundrechtlich gesicherten Schutzstreifen von 5,00 m, d. h. je 2,50 m beiderseits der Rohrachse. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Erdgashochdruckleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Der Schutzstreifen ist von Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Erdgashochdruckleitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Erdgashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien unzulässig. Die Errichtung von Parkplätzen im Schutzstreifen ist in Abstimmung mit der Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH zulässig.

4.15 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

4.16 Bodenschutz

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

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 4.17 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 4.18 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.
- 4.19 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden (nähere Informationen siehe Baugrundgutachten ICP 28.05.2018). Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürftgruben, Bohrungen).
Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden.

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

4.20 Plangenaugigkeit

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

4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben den Bebauungsplan "Rosenweg Ost" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenweg Ost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 23.05.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Rosenweg Ost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.05.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 23.05.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 In-Kraft-Treten

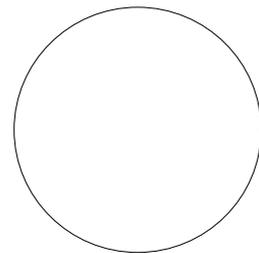
Der Bebauungsplan "Rosenweg Ost" der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Lauben, den

.....
(Hr. Zieger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lauben.
- 6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes vorwiegend ortsansässiger Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.
- 6.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft vom Grundsatz her nicht für Wohnzwecke vorgesehen. Im Regionalplan der Region Allgäu sind für das Plangebiet keine Vorgaben dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der Verkehrsanbindung allerdings in hinreichendem Maß geeignet. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 6.1.1.16 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplan "Rosenweg Ost" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.17 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Rosenweg Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Lauben und wird im Süden durch die "Sportplatzstraße" und im Norden durch die "Winklerstraße" begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung entlang des "Rosenweges" an das Plangebiet an.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft dabei im Westen entlang der bestehenden Bebauung und schließt im Norden und Süden Teile der vorhandenen Erschließungsstraßen in das Plangebiet mit ein. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche genutzte Flächen an.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 38/22 (Teilfläche), 259 (Teilfläche), 259/4, 262 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 263/2 (Teilfläche), 267 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen, einer grünlandgeprägten offenen Kulturlandschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude, jedoch einen Wiesengraben im südlichen Teil des Plangebietes als naturräumliches Einzelelement.
- 6.2.1.3 Der Planungsbereich ist nahezu eben. Die Topografie weist ein leichtes Gefälle im südlichen Plangebiet, im Bereich des von Ost nach West verlaufenden Grabens, auf. Die Anschlüsse an die bereits bestehenden Straßen und Bebauung im Westen sind somit unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, die derzeit nicht durch Baulücken bzw. freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne gedeckt werden können. Den vorliegenden Anfragen kann derzeit nicht nachgekommen werden, da innerhalb der Gemeinde Lauben keine weiteren Baugebiete bestehen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es zudem keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die Gemeinde Lauben ist auf Grund seiner infrastrukturellen Ausstattung geeignet, zusätzliche Bebauung und somit Einwohner aufzunehmen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um mittels entsprechendem Angebot an Bauplätzen den Anfragen nachzukommen und die Einwohnerstruktur in Lauben weiterzuentwickeln.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

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

- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

6.2.3.2 Zu Ziel LEP 3.2.Z "Potentiale der Innenentwicklung und §1a Abs. 2 BauGB:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Lauben Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind. Eine Aufstellung der Baulücken in Lauben befindet sich im Anhang (siehe Anlage 1) dieses Bebauungsplanes. Zu weiteren der o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu steht die Planung in keinem Widerspruch

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

- A 1 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - A III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum.
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.5 Der überplante Bereich befindet sich weder in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten noch innerhalb regionaler Grünzüge.
- 6.2.3.6 Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.7 Die Gemeinde Lauben verfügt zur Zeit der Planaufstellung über einen in Überarbeitung befindlichen Landschaftsplan, welcher im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtsgültig wird. Für den Bereich liegen keine spezifischen landschaftsplanerischen Zielaussagen vor.
- 6.2.3.8 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar und spiegelt die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen wider.
- 6.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
- 6.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Der überplante Bereich wurde ausgewählt, weil sich das Gebiet an die im Westen anschließende vorhandene Wohnbebauung einfügt und die vorgegebene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege ("Sportplatzstraße" und "Winklerstraße") ermöglichen eine fortführende Erschließung. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die im Westen des Plangebietes verlaufende Gashochdruckleitung hingewiesen.
- 6.2.4.3 Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohngebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der

Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigelegt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.

- 6.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der 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. 58 BayBO).
- 6.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenweg Ost" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei rund 4.650 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei städtebauliche Alternativen samt Unteralternativen erarbeitet, die sich in ihrer Grundkonzeption nur geringfügig unterscheiden. Der Schwerpunkt wurde dabei jeweils bewusst auf eine stimmige und effiziente Erschließung, eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und eine breite Vielfalt an Grundstücksgrößen gelegt. Die Alternativen unterscheiden sich maßgeblich hinsichtlich der Grundstücksaufteilungen sowie der möglichen Gebäudekörper.

6.2.5.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Lauben hat sich letztendlich für die Umsetzung der Vorentwurfs-Alternative, basierend auf der städtebaulichen Alternative 2.1 vom 20.12.2017 entschieden, da diese ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und möglicher Anzahl an Wohnbaugrundstücke und Baukörper darstellt.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die bestehende Bebauung im Osten des Plangebietes, entlang der Straße "Rosenweg" durch eine Verbindung der "Sportplatzstraße" und "Winklerstraße" städtebaulich geeignet zu ergänzen und abzurunden. Dabei wird ein harmonischer Siedlungsabschluss geschaffen und an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

6.2.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Auf diese Weise werden durch die Anordnung der Gebäude zentrale öffentliche Flächen (Plätze) herausgearbeitet.

Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten, wobei die verbindliche Festsetzung von Firstrichtungen unterbleibt. Die Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden entlang des "Rosenweges" zu beobachten. Fortführend orientiert sich die Bebauung an der vorgesehenen Erschließungsstraße, die sich nach Süden richtet. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.

6.2.6.3 Die geplante Grünfläche soll durchgrünen, eingrünen sowie eine Pufferzone zum Wiesengraben und dem Retentionsbereich schaffen. In der mittig gelegenen, mit einem Fuß- und Radweg durchzogenen, Grünfläche ist zudem ein Kinderspielplatz vorgesehen.

6.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Es ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA₁) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA₂) vorgenommen, wobei sich das allgemeine Wohngebiet 2 (WA₂) an den Festsetzungen des westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Winkler-/Sportplatzstraße" anlehnt, da diese Fläche als Erweiterung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 259/25 herangezogen wird.

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

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben nur ausnahmsweise zulässig. 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.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Lauben, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

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

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

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,25 bis 0,38 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen anschließenden Bebauung sowie der Größe der jeweiligen Baugrundstücke. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst. Die Festsetzung der Grundflächenzahl für Typ 5 mit einem Wert von 0,40 ist auf die geringe Grundstücksgröße zurückzuführen.
- Die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen erfolgt aus beitragsrechtlichen Gründen. Die festgesetzten Werte ermöglichen für die Typen 1 bis 4 eine Bebauung mit zwei Vollgeschoßen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,50 und 0,76 bewegen sich in dem in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Rahmen für allgemeine Wohngebiete (WA).
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der 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 alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da

dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine 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 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die gleichzeitige Festsetzung von 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. Die Festsetzung der First- und Wandhöhen erfolgt in m über NN und ist nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Auf Grund der Bodenverhältnisse, die keine Versickerung zulassen, ist bei starken Niederschlagsereignissen mit angestautem Wasser im Bereich des Baugebietes zu rechnen. Als Schutz sind die Bereiche der Baugebiete aufzufüllen. Die Festsetzung über NN schafft somit eine unabhängig vom geplanten Gelände eindeutig bestimmte Vorgabe.
- Für Nebengebäude sowie Garagen werden ebenfalls Festsetzungen zur maximalen Höhe von Garagen bzw. der maximalen Gesamthöhe von Nebengebäuden getroffen. Die Festsetzung der maximalen Höhen von Garagen und Nebengebäuden erscheint auf Grund der Grundstückszuschneide sinnvoll, um für die Nachbargrundstücke eine entstehende Verschattung im zumutbaren Rahmen zu halten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 bis 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 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.

6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der

Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 6.2.7.6 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 ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von 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.
- 6.2.7.7 Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.
- 6.2.7.8 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 des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstückszuschnitte sind nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern 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 weiterhin das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 6.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 6.2.7.10 Auf Grund der Anhebung der Erschließungsstraße wird die geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Zudem ist die Festsetzung der Geländeoberkante im Bereich der allgemeinen Wohngebiete notwendig, um bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO künftige Bauherren nicht zu benachteiligen und die Berechnung der Abstandsflächen nach der erfolgten Geländeanhebung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nach der tatsächlichen Geländehöhe berechnen zu können.
- 6.2.7.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Die Festsetzung des Leitungsrechtes 1 (LR 1) erfolgt im Bereich des grundrechtlich gesicherten Schutzstreifens zu Gunsten des Versorgungsträgers zur Sicherung bzw. zum Unterhalt der Erdgashochdruckleitung, welche von Nord nach Süd durch den westlichen Bereich des Plangebietes verläuft. Die Festsetzung des Leitungsrechtes 2 (LR 2) erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Lauben und dient der versorgungstechnischen Anbindung des Grundstückes Nr. 24. Die Festsetzung des Leitungsrechtes 3 (LR 3) und Leitungsrechtes 4 (LR 4) erfolgt ebenfalls zu Gunsten der Gemeinde Lauben und dient der Sicherung der in diesem Bereich verlaufenden Regenwasserkanäle.
- 6.2.8.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.8.3 Im Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Sie kann in die geplante Grünfläche integriert werden, so dass keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.
- 6.2.8.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Winklerstraße" und "Sportplatzstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere inner- und überörtliche Anbindungen gegeben.
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist ÖPNV ist vor allem durch Bushaltestellen der Linie 61 im Bereich "Sportplatzstraße" und durch Haltestellen der Linie 10 in der "Ulrichstraße" und "Winklerstraße" gegeben.
- 6.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege sind sowohl im Norden des Plangebietes entlang der "Winklerstraße" sowie im Süden entlang der "Sportplatzstraße" vorhanden. Zudem wird an den bestehenden Fuß- und Radweg im "Rosenweg" angeschlossen.
- 6.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Winklerstraße" und der "Sportplatzstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet.
- 6.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zweihüftig bebaubare Erschließungsstraße, welche die "Winklerstraße" mit der "Sportplatzstraße" verbindet. Entlang dieser sind einzelne öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde geprüft, ob eine Überfahung der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist. Die Regelquerschnitte der Wege sowie der Sichtflächen und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Einzelne Fahrbahnverengungen dienen der Verkehrsberuhigung.
- 6.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Der Fußweg führt ins Zentrum des überplanten Bereiches. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von der Erschließungsstraße zur Bestands-Straße "Rosenweg" zu queren. Gleichzeitig besteht damit eine Verbindung zum Ortszentrum.
- 6.2.9.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen. Da die geplante Straße aus Gründen des Schutzes vor Niederschlagswasser, welches sich im Bereich des Baugebietes sammelt und durch die vorhandenen Böden nur schwer versickern lässt über dem natürlichen Gelände verläuft, sind hinweislich Höhenpunkte der Erschließungsstraße eingetragen.

6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der "Winklerstraße" sowie der "Sportplatzstraße" ein. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der genannten Straßen und der daraus resultierenden geringen Verkehrsbelastung ist mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrslärm-Immissionen zu rechnen.
- 6.2.10.2 Südlich des Plangebiets befindet sich der Wertstoffhof. Aufgrund der Entfernung von mehr als 60 m zum Plangebiet ist mit keinen Konflikten durch Gewerbelärm-Immissionen zu rechnen.
- 6.2.10.3 Südöstlich des Plangebietes befinden sich Sportstätten (Tennis- und Fußballplätze). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von mehr als 100 m ist mit keinen Konflikten aufgrund von Sportlärm-Immissionen zu rechnen.
- 6.2.10.4 In der Umgebung des Plangebietes sind keine in Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Mit Geruch- bzw. Lärm-Immissionen ist daher nicht zu rechnen. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist hingewiesen.
- 6.2.10.5 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

6.2.11 Wasserwirtschaft

- 6.2.11.1 Die Entwässerung des Baugebietes wird über ein Trennsystem sichergestellt.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanaltrasse Richtung Süden geleitet. Im Bereich der Einmündung "Rosenweg"/"Sportplatzstraße" kann die neue Kanaltrasse an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden und wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.3 Niederschlagswasser, das im Plangebiet nördlich des querenden Grabens anfällt, wird über einen herzustellenden Regenwasserkanal bis zum geplanten Becken im Süden geleitet. Hier kann das Wasser gedrosselt dem vorhandenen Graben zugeleitet werden. Für das neue Baugebiet wird ein Rückhaltvolumen im Becken von 194 m³ sichergestellt (bei der Bemessung mit einem fünfjährigen Regen). Die Einleitung in den Graben erfolgt mit einem Drosselabfluss mit 30 l/s*ha (vgl. Aktennotiz vom 08.05.2018 zur Abstimmung zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Ingenieurbüro Abfalq Gaspard Partner). Die Dammkrone entlang des Grabens wird so ausgeführt, dass bei Überschreiten des größtmöglichen Volumens (z.B. bei größeren Regenereignissen) die Grundstücke des Neubaugebietes nicht vom aufstauenden Wasser betroffen sind. Für die südlich des Baches liegenden Grundstücke (mit den Nrn. 11a, 11b, 12, 13) werden Zisternen (Regenwasserrückhaltung) hergestellt. Das Rückhaltevolumen muss gemäß folgender Tabelle berücksichtigt werden.

Grundstück	Befestigte Fläche	Erforderliches Rückhaltvolumen	Drosselabfluss
11a	211 m ²	4 m ³	0,6 l/s
11b	154 m ²	3 m ³	0,5 l/s
12	271 m ²	6 m ³	0,8 l/s
13	119 m ²	2 m ³	0,4 l/s

Von den Zisternen kann die gedrosselte Abflussmenge in den bestehenden Bach geleitet werden.

- 6.2.11.4 Der überplante Bereich wird mit Trinkwasser aus dem Hochbehälter Heising versorgt. Dieser wird vom Kemptener Kommunalunternehmen (Fernwasser) und von den Wassergewinnungsanlagen Fleischützen (KKU) sowie Weidachmühle (Gemeinde Lauben) versorgt.
- 6.2.11.5 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 Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.12 Geologie

- 6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Weitere Ausführungen zur Geologie sind im Kapitel 7.1.2.4 zu finden.

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

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Lauben. Es grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die "Winklerstraße" und im Süden durch die "Sportplatzstraße" begrenzt. Östlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Das Gelände der Planfläche fällt leicht in Richtung Süden ab.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Mähwiese). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Auf den Flächen sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand wird zudem überwiegend von Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern dominiert. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft in West-Ostrichtung ein Wiesengraben (Bach). Dieser wird im Westen von weniger hochwertigeren Baumbeständen (Fichte, Kiefer), aber auch von Streuobstbäumen begleitet. Zudem wird nahezu am gesamten Gewässer bis zur Böschungsoberkante gemäht, wodurch die

Ausbildung einer Hochstaudenflur nur eingeschränkt möglich ist. Neben der landwirtschaftlich genutzten Fläche, kann etwa 60 m östlich des Plangebietes ein kleiner Waldbestand vorgefunden werden.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecke bei Moos" (Nr. 8227-0096-001) befindet sich etwa 180 m östlich des Geltungsbereiches. 150 m nördlich und 280 m westlich liegt das ebenfalls geschützte Biotop "Haldenwanger Bach und Oschbach nördlich Lauben" (Nr. 8227-0088-001). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von würmzeitlichen bis holozänen (vereinzelt auch älter) Seeablagerungen geprägt ("Seeton"). Aus dem anstehenden tonigen sowie schwach schluffigen bis schluffigen und schwach feinsandigen, sandigen Mergel bzw. Kalkschluff mit mittel bis ausgeprägten plastischem Ton in weicher bis sehr weicher Konsistenz der Würmeiszeit entwickelten sich im Laufe der Zeit Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden im Süden um Tone, im Norden um Lehme mittlerer bis geringer Zustandsstufe. Die Böden sind derzeit vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; ggf. Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Der Flächenverbrauch kann noch als moderat bezeichnet werden, da die bestehende Wohnsiedlung im Westen um lediglich zwei weitere Häuserreihen erweitert wird.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet befindet sich ein Wiesengraben (Bach). Dieser befindet sich im südlichen Bereich und verläuft von Westen nach Osten. Da das Gelände von Norden nach Süden hin leicht abfällt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Nach dem Baugrundgutachten von ICP (28.05.2018) sind die anstehenden Böden (Seeton, Verwitterungsdecke) für Niederschlagswasser so gering durchlässig, dass darin kein durchgehender Grundwasserspiegel ausgebildet ist. Im Plangebiet versickert das Niederschlagswasser daher nur sehr langsam. Ein oberflächiger Wassereinstau im Gebiet ist am Geländetiefpunkt möglich und konnte durch das Büro ICP an Untersuchungstagen, mit vortagigem Niederschlag, zudem festgestellt werden. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen Obst- sowie Nadelbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung

kann es jedoch zu zeitlich begrenzten Belästigungen durch Staub und/oder Geruch (Gülle) kommen.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum voralpinen Moor- und Hügelland mit ausgeprägtem eiszeitlichen Relief. Es handelt es sich um eine Wiesenfläche in nordöstlicher Ortsrandlage des Hauptortes Lauben. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Süden auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Da das Plangebiet von den angrenzenden Straßen im Nordwesten und Süden sowie von der freien Landschaft im Osten her gut einsehbar ist und am Ortsrand liegt, besteht eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die entlang des Wiesengrabens bestehenden Bäume bleiben voraussichtlich erhalten.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu den oben genannten Biotopen sowie der teils dazwischen liegenden Bebauung, sind keine funktionalen Beziehungen anzunehmen. Die Biotop sind deshalb voraussichtlich nicht von der Planung betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Die Entwässerung des Baugebietes wird über ein Trennsystem sichergestellt. Niederschlagswasser, das im Plangebiet nördlich des querenden Grabens anfällt, wird über einen herzustellenden Regenwasserkanal bis zum geplanten Becken im Süden geleitet. Hier kann das Wasser gedrosselt dem vorhandenen Graben zugeleitet werden. Für das neue Baugebiet wird ein Rückhaltvolumen im Becken von 194 m³ sichergestellt (bei der Bemessung mit einem fünfjährigen Regen). Die Einleitung in den Graben erfolgt mit einem Drosselabfluss mit 30 l/s*ha (vgl. Aktennotiz vom 08.05.2018 zur Abstimmung zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Kempten und dem Ingenieurbüro Aßfalg Gaspard Partner). Die Dammkrone entlang des Grabens wird so ausgeführt, dass bei Überschreiten des größtmöglichen Volumens (z.B. bei größeren Regenereignissen) die Grundstücke des Neubaugebietes nicht vom aufstauenden Wasser betroffen sind. Für die südlich des Baches liegenden Grundstücke (mit den Nrn. 11a, 11b, 12, 13) werden Zisternen (Regenwasserrückhaltung) hergestellt. Das Rückhaltevolumen muss gemäß folgender Tabelle berücksichtigt werden.

Grundstück	Befestigte Fläche	Erforderliches Rückhaltvolumen	Drosselabfluss
11a	211 m ²	4 m ³	0,6 l/s
11b	154 m ²	3 m ³	0,5 l/s
12	271 m ²	6 m ³	0,8 l/s
13	119 m ²	2 m ³	0,4 l/s

Von den Zisternen kann die gedrosselte Abflussmenge in den bestehenden Bach geleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanaltrasse Richtung Süden geleitet. Im Bereich der Einmündung "Rosenweg"/"Sportplatzstraße" kann die neue Kanaltrasse an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der ländlichen Lage der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen (Durch- bzw. Eingrünungen) und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

- 7.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz, im Westen zur Durchgrünung und entlang des bestehenden Wiesengrabens als Graben begleitende Zone sowie zur Niederschlagswasserretention festgesetzt. So dienen die Grünflächen nicht nur als Durchgrünung des Plangebietes, sondern stellen zudem die Eingrünung des neuen Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft sicher.
- 7.2.3.3 Neben den öffentlichen Grünflächen werden private Grünflächen als Durchgrünung des Wohngebietes sowie als Graben begleitende Zone festgesetzt.
- 7.2.3.4 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 Es werden Pflanzungen von heckenartigen Strauch-Gruppen sowie lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Grabengehölz-Streifen festgesetzt, welche die Durch- bzw. Eingrünung weiter steigern soll.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken, Gruppen und Reihen aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen (Einzelpflanzungen sind erlaubt).
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

- 7.2.3.12 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Konstruktionen aus durchlässigen und gegliederten Bauteilen, wie Zäune aus Geflecht, Gitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m sowie Hecken (mit Ausnahme von Thuja-Hecken) zulässig.
- 7.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird. (Hinweis, nur bei Bedarf)

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im westlich angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Es erfolgt eine Klärstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. 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. Für Garagen sind neben dem Satteldach abweichend auch Pultdächer zulässig. Für Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind weiterhin auch Flachdächer zulässig. Dies erscheint auf Grund der beschränkten maximalen Höhe von Garagen notwendig. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Durch die Festsetzungen einer maximalen Wand- und Firshöhe können Gebäude mit zwei Vollgeschoßen mit einer flachen Dachneigung, sowie Gebäude mit einem Voll- und einem Dachgeschoß mit Kniestock und einer steileren Dachneigung ermöglicht werden.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften zur Ausführung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern der Hauptgebäude sind so gewählt, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente zu erhalten. Um dennoch eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen gelten abweichende Vorschriften zur Aufständigung auf Flach- und Pultdächern von Nebengebäuden.

Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll auch hier eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer

Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

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

Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 8.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 8.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Weiterhin sind für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie die hierfür erforderlichen bzw. üblichen Farben zulässig.
- 8.1.1.8 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 bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

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

- 8.1.2.1 Auf eine Vorschrift zur Geländemodellierung wird verzichtet. Auf Grund der höher gelegenen Erschließungsstraße wird eine Geländeauffüllung im Bereich der Baugrundstücke erforderlich werden.
- 8.1.2.2 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.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

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

8.2.2 Stellplätze und Garagen

- 8.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

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

- 8.2.2.3 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind bereits erfolgt.
- 9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,27 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,46	64,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen	0,49	21,6 %
Versorgungsfläche	0,01	0,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,21	9,3 %
Private Grünflächen	0,10	4,4 %

- 9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 32,9 %
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 24
- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 48
- 9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 60

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserleitungen
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk (AÜW)
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)
- 9.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	wird nachgereicht
Öffentliche Grünflächen	€	wird nachgereicht
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	wird nachgereicht
Grünflächen	€	wird nachgereicht
Gesamt	€	wird nachgereicht

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

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Anhang

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

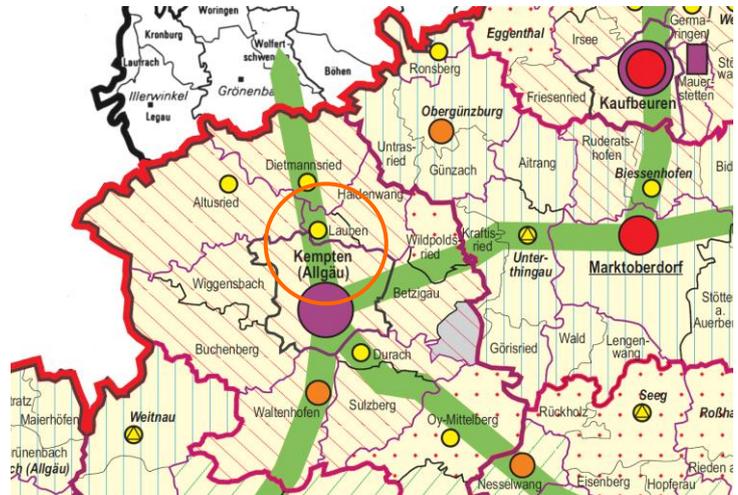
9.3.2 Planänderungen

9.3.2.1 Bei der Planänderung vom 23.05.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.05.2018 wie folgt Berücksichtigung:

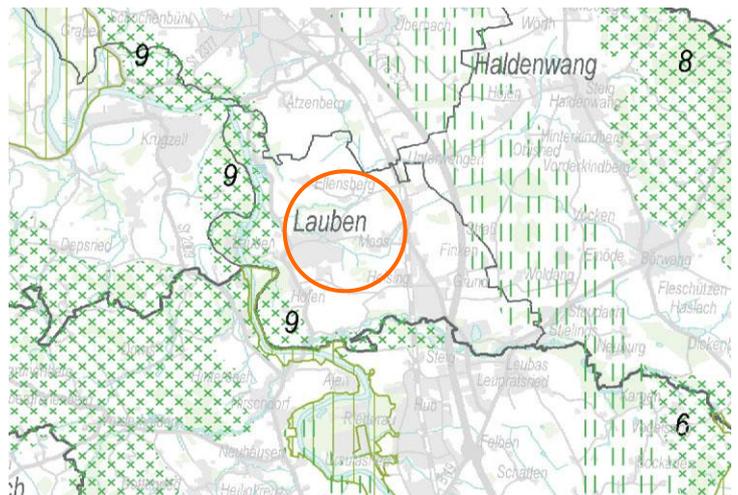
Für die in der Sitzung des Gemeinderates Lauben beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.05.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Änderungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung im Punkt 2.26 Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet (Versickerung ist im Baugebiet über die belebte Bodenzone nicht möglich).
- Streichung der planungsrechtlichen Festsetzung im Punkt 2.45 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke): "Die privaten Grünflächen sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen."
- Anpassung der Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) im Punkt 3.13 Stauraum vor Garagen: "Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen: [...]"
- Ergänzungen der Begründung

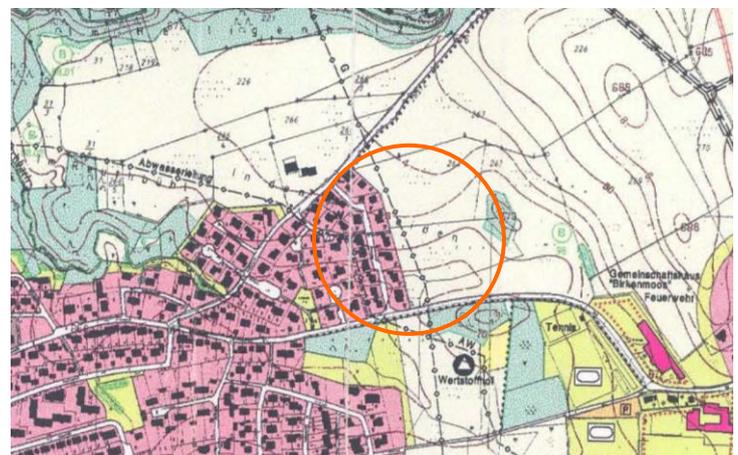
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Natur und Landschaft, keine Festlegung getroffen (x x x)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Osten entlang der "Winklerstraße" auf die Ortseinfahrt der Gemeinde Lauben und die bestehende Bebauung entlang des "Rosenweges"



Blick auf das Plangebiet von Nordosten (von der "Winklerstraße")



Blick auf das Plangebiet von Süden (von der "Sportplatzstraße")



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

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

Lauben, den

.....
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

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

Lauben, den

.....
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

Lauben, den

.....
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Lauben, den
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Rosenweg Ost" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauben, den
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Rosenweg Ost" ist damit in Kraft getreten.

Lauben, den
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Rosenweg Ost" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Lauben, den
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.05.2018

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Geogr. K. Haury)

Büro Sieber, Lindau (B)

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