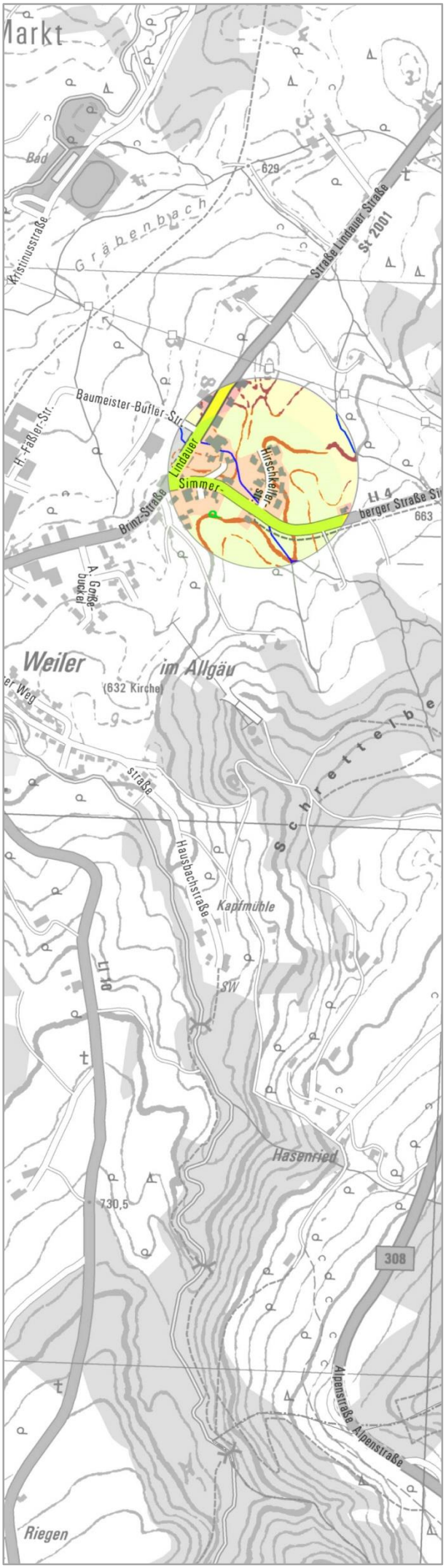
Fassung 30.09.2020
Büro Sieber
www.buerosieber.de



Markt Weiler-Simmerberg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller"

Inhaltsverzeichnis

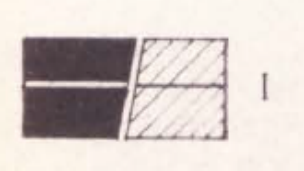
		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Bestimmungen des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller", die durch die vorliegende 3. Änderung aufgehoben werden	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende *Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) sowie Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung*	7
4	Hinweise und Zeichenerklärung	16
5	Satzung	23
6	Begründung – Städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Teil	25
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	32
8	Begründung – Sonstiges	35
9	Begründung – Bilddokumentation	37
10	Verfahrensvermerke	38

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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
Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

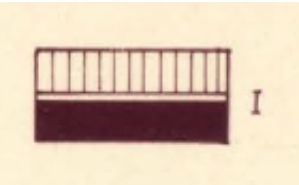
2 Bestimmungen des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller", die durch die vorliegende 3. Änderung aufgehoben werden

2.1



Höchstens 1 Vollgeschoß, bei Hanglage talseitig 2 Vollgeschosse, zwingend Firstrichtung und Satteldach mit einer Dachneigung von 20-24°. Dachaufbauten sind unzulässig.

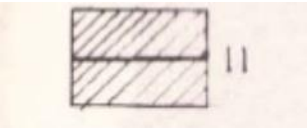
2.2



Höchstens ein Vollgeschoß, zwingend Firstrichtung und Satteldach mit einer Dachneigung von 20-24°. Dachaufbauten und Kniestöcke mit einer Höhe von mehr als 50 cm (von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen) sind nicht zulässig.

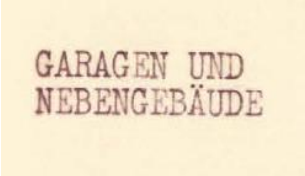
(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

2.3



Höchstens 2 Vollgeschosse, zwingend Firstrichtung und Satteldach mit einer Dachneigung von 20-24°. Dachaufbauten sind unzulässig. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden bleiben unberührt.

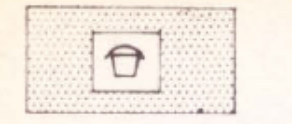
2.4



Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sowie Garagen und sonstige Nebengebäude sind jeweils zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen.

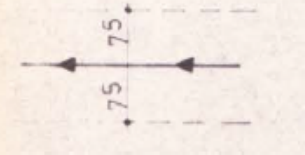
(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

2.5



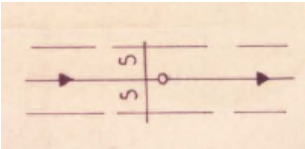
Öffentliche Grünflächen *(Kinderspielplatz):* bereits durch Bebauungsänderung rechtsverbindlich seit 28.09.1982, aufgehoben.

2.6



10 kV-Leitungen *mit beidseitigen 7,5 m breiten Schutzstreifen.*

(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

2.7 

10/20 kV-Freileitung *mit beidseitigen 5m breiten Schutzstreifen, die von jeder Bebauung freigehalten werden müssen. Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 238/7 dürfen nur mit Zustimmung der Vorarlberger Kraftwerke errichtet werden*

2.8

Fläche für die Trafostation

2.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Bereich der Bebauungsplanerweiterung befindet sich unmittelbar südlich der St 2001 (heute: Kreisstraße LI 4). *Die Planungsrichtpegel für allgemeines Wohngebiet für die Nachtzeit von 40 dB(A) werden um 5 dB(A) überschritten. Zur Sicherung der Nachtruhe dürfen deshalb die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur Staatsstraße hin (nicht nach Norden) orientiert werden.*

(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

2.10 AUSSENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

(…) *Die vorgeschriebenen Satteldächer sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken.*

Bei der Gestaltung der Fassaden, Gesimse, Balkon- und Fensterbrüstungen sind Holzverkleidungen zu verwenden. (…)

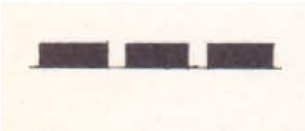
(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

2.11 **Festsetzungen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller"** (vom 31.01.1992)

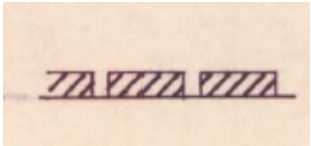
Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 35 Grad, die zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,00 m (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenwand). Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Sie sollen nur der Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoß dienen. Die Breite von Dachgauben darf maximal 2,00 m, die von Zwerchgiebeln max. 3,50 m betragen. Bei Zwerchgiebeln soll die Breite 1/3 der Trauflänge des

Hauptgebäudes nicht überschreiten. Beide sind in Deckungsart und in Farbe der Dachfläche anzupassen. Aussparungen aus der Dachfläche ("Negativgauben") sind nicht zulässig.

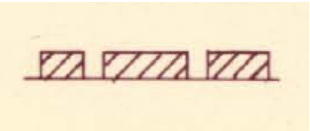
3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende *Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) sowie Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung*

3.1 

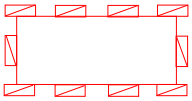
Grenze *des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes*

3.2 

Abgrenzung *des Bereiches der Bebauungsplanänderung* (rechtsverbindlich seit 28.09.1982)

3.3 

Grenze *des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung* (rechtsverbindlich seit 19.07.1982)

3.4 

Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" (Fassung vom 14.07.1972, genehmigt am 04.04.1977) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

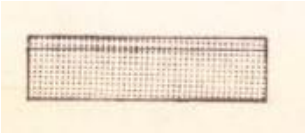
3.5 WA_1

Allgemeines Wohngebiet 1 *im Sinne des § 4 der Baunutzungs-VO (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1273)*

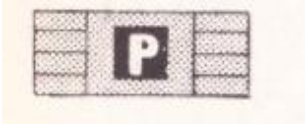
3.6 WA_2

Allgemeines Wohngebiet 2 *im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung vom 01.10.1977 (BGBl I S.*

1763). Die Ausnahme des Abs. (3) 1. wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.7 

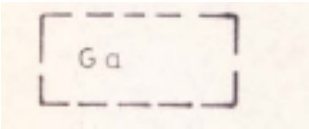
Straßenverkehrsflächen *mit beidseitigen Straßenbegrenzungslinien*

3.8 

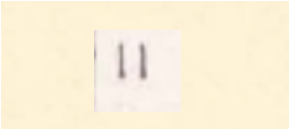
Öffentliche Parkflächen

3.9

Baugrenzen

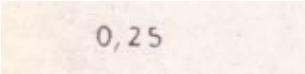
3.10 

Zwingend festgelegte Flächen für Garagen. *Außerhalb dieser zwingend festgelegten Flächen sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen können die Garagen variabel angeordnet werden.*

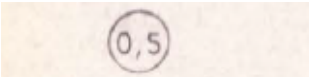
3.11 

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (hier: maximal II Vollgeschoße zulässig)

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

3.12 

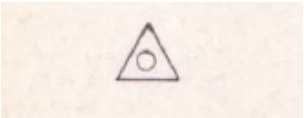
Höchstzulässige Grundflächenzahl

3.13 

Höchstzulässige Geschossflächenzahl

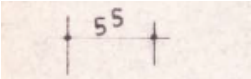
3.14

Nur Einzel- und Doppelhäuser *mit einer Gesamtlänge von höchstens 30 m zulässig.*

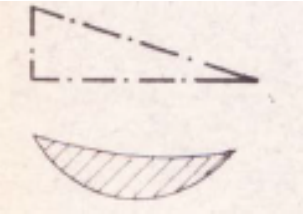
3.15 

Nur Einzel- und Doppelhäuser *mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.*

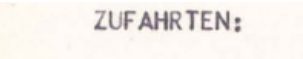
(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

3.16 

Maßangaben

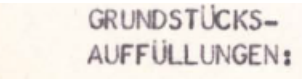
3.17 

Sichtdreiecke und Sichtfeld*, wie in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen; innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke und des Sichtfeldes sind sichtbehindernde Gegenstände aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen nicht zulässig.*

3.18 

Unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße 2001 (heute: Kreisstraße LI 4) *sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des bereits erstellten Hauses Weber auf Fl.Nr. 238/2, nicht zulässig.*

(bezieht sich nicht auf den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

3.19 

Grundstücksauffüllungen entlang der Staatsstraße 2001 (heute: Kreisstraße LI 4) *sind nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes Kempten zulässig.*

3.20

An Zufahrten zur Kreisstraße LI 4 sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Auf den Baugrundstücken ist ein für das Wenden mit PKW ausreichend großer Wendeplatz anzulegen und entsprechend zu befestigen. Es ist nicht zulässig, von der Staatsstraße (heute: Kreisstraße LI 4) *in das Grundstück rückwärts einzufahren oder rückwärts auf die Straße auszufahren.*

Grundstücksauffüllungen entlang der Staatsstraße (heute: Kreisstraße LI 4) *sind nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes Kempten zulässig.*

(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

3.21

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

— Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist an der straßenzugewandten Gebäudeseite von nachstehenden maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen:

  - Flur Nr. 202/7, 202/8, 202/5, 238/12 und 238/2 (östliches Gebäude): 66 dB(A) (Lärmpegelbereich IV)
  - Flur Nr. 238/2 (westliches Gebäude Haus Nr. 7): 67 dB(A) (Lärmpegelbereich IV)
  - Flur Nr. 238/4: 63 dB(A) (Lärmpegelbereich III)

— Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von neu errichteten Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind für die Wohngebäude nördlich der Kreisstraße (Flur-Nr. 238/2 und 238/12) nur auf der straßenabgewandten Nordseite und für die Wohngebäude südlich der Kreisstraße (Flur-Nr. 202/7, 202/8 und 202/5) nur auf der straßenabgewandten Südseite zulässig. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können für einzelne Ruheräume zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren

Ruheräumen an den hierfür zugelassenen Gebäudeseiten unmöglich ist und die betreffenden Räume mit einer ausreichend dimensionierten , schallgedämpften Lüftungsanlage (Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage) ausgestattet werden.

– Neu errichtete Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer, Büro) der Gebäude nördlich der Kreisstraße, die ausschließlich Fensteröffnungen auf der West-, Süd- und Ostseite des Gebäudes besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage) auszustatten.

– Neu errichtete Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer, Büro) der Gebäude südlich der Kreisstraße, die ausschließlich Fensteröffnungen auf der West-, Nord- und Ostseite des Gebäudes besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage (Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage) auszustatten.

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

3.22 BODENMODELLIE-RUNG

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

3.23 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.24 Versickerung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. (Hinweis: Die aktuellen technischen Regelwerke DWA M 153, A 138 und ggf. A 117 sind dabei zu beachten. Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² können erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TRENOG beachtet 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)

3.25 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.26 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.27 AUSSENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

(…)

Für Fassadenflächen dürfen Sichtbeton oder Zementasbestplatten nicht verwendet werden. Die Traufseiten der Gebäude müssen länger sein, als die jeweiligen Giebelseiten.

(gilt für den Bereich der Bebauungsplanerweiterung (rechtsverbindlich seit 19.07.1982))

3.28 Dachform: Satteldach

Die vorgeschriebene Dachform (Satteldach) gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) 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.

Für die vorgeschriebene Dachform **Satteldach** gelten folgende Maßgaben:

– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.

– Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

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

3.29 Dachneigung: 20 - 35°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 3,50 m Breite (Außenkante Außenwand).

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

3.30 Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern

Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Die Aufständerung thermischer Solaranlagen ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

– die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und

– der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

3.31 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

– Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
– Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,00 m
– Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (freistehende 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)

3.32 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

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

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

3.33 Farben für die Dachdeckung

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, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

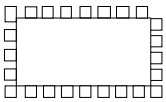
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4 Hinweise und Zeichenerklärung

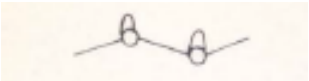
4.1 Festsetzungskonzept hinsichtlich BauNVO

Das bestehende Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" vor der 3. Änderung bleibt im Sinne der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung 1968 bzw. 1977 erhalten. Lediglich die geänderten Festsetzungen (insb. Zahl der Vollgeschoße) werden nach der aktuellen Baunutzungsverordnung 2017 festgesetzt.

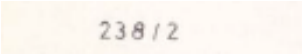
4.2 

Bereich, der durch die 1. Bebauungsplanteilaufhebung "Am Hirschkeller" nicht mehr Bestandteil der Planung ist (Fassung vom 30.06.1998, rechtsverbindlich seit 09.10.1998)

(siehe Planzeichnung)

4.3 

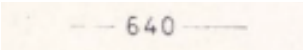
Grundstücksgrenzen

4.4 

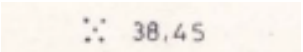
Grundstücksnummern

4.5

Geplante Grundstücksgrenzen

4.6 

Höhenlinien

4.7 

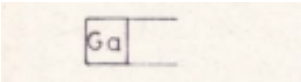
Höhenpunkte

4.8

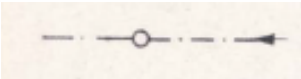
Bestehende Gebäude

4.9

Geplante Gebäude (zum Zeitpunkt der Planaufstellung; zum Zeitpunkt der 3. Änderung weitgehend umgesetzt)

4.10 

Geplante eingeschossige Garagen mit Zufahrten

4.11 

Vorhandene Hauptwasserleitung mit Kontroll- und Reinigungsschächten

4.12

"**Stampfbach**", verrohrter Abschnitt (siehe Planzeichnung, Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte)

4.13

"**Stampfbach**", offener Abschnitt (siehe Planzeichnung, Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte)

4.14 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.

4.15 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.

4.16 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher

oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.17 Biotop "A8425-0193-005"

Südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das Biotop A8425-0193-005 "Gewässerbegleitgehölze und Hochstaudenflur östlich Weiler". Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, sind gem. § 30 BNatSChG verboten.

4.18 Abstände von Pflanzungen

Bei Pflanzungen sind die Abstände des Art. 47 und 48 des AGBGB zu beachten. Gemäß Art. 47 kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken etc. in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2,00 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2,00 m von der Grenze seines Grundstücks gepflanzt werden. Gemäß Art. 48 ist bei einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.

4.19 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena

und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.20 Bodenschutz

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

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 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. Für fachliche Fragen zum Thema Boden steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.

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.

Sollten Altablagerungen oder verdächtiges Bodenmaterial gefunden werden, sollen das Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Landratsamt Lindau umgehend informiert werden.

4.21 "Stampfbach"

Bei Baumaßnahmen im Bereich des "Stampfbachs" sind neben den Festsetzungen bzw. Vorschriften dieses Bebauungsplanes die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und das Bayerische Wassergesetzes (BayWG) zu beachten. Insbesondere auf § 36 WHG "Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern" wird verwiesen. Informationen zum Umgang mit dem Gewässer können auch der "Arbeitshilfe des Gewässerunterhaltung innerorts" des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) entnommen werden.

4.22 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen oder bei Ausuferung des "Stampfbachs" (in Folge eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem)) kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.23 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.24 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

4.25 Ergänzende Hinweise

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 un-

verändert 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.

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 Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird den Bauwerbern empfohlen, die Untergeschosse von Gebäuden grundwasserdicht zu errichten. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

4.26 Plangenauigkeit

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

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Marktgemeinderat des Marktes Weiler-Simmerberg die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" in öffentlicher Sitzung am 23.11.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.09.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" besteht aus dem Lageplan und textlichem Teil vom 30.09.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 14.07.1972, genehmigt am 04.04.1977 sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" wird die Begründung vom 30.09.2020 beigefügt, ohne deren 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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den .....

.....
(Tobias Paintner, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6 Begründung – Städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Teil

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Weiler i. Allgäu der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg. Das Plangebiet schließt im Westen und Südwesten an bestehende Bebauung an. Im Osten und Südosten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Es ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

6.1.1.2 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" umfasst alle derzeit überplanten Bereich der Bauleitplanung "Am Hirschkeller"; somit auch den Bereich der Erweiterung südlich der Kreisstraße LI 4 (Simmerberger Straße), aber nicht den bereits aufgehobenen Teil an der Staatsstraße St 2001 (Lindauer Straße). Die geänderte Planung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, welches nur in bestimmten Teilbereichen verändert und/ ergänzt wird.

6.1.1.3 Das vorliegende Dokument (Planzeichnung und Textteil) enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin verbindlichen Festsetzungen und Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der Änderungen und der Erweiterung (kursiv). Diese werden nun redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

6.1.1.4 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" dient im Wesentlichen der Erhöhung der Geschossigkeit im Plangebiet. Die Änderung ist erforderlich, um das Nachverdichtungspotential auszuschöpfen sowie eine zukunftsgerichtete und –fähige Planung für weitere Entwicklungen zu verwirklichen.

6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich und südlich der "Simmerberger Straße" (Kreisstraße LI 4) am östlichen Rand des Ortes Weiler i. Allgäu.

6.1.2.2 Folgende Bauleitplanungen wurden im vorliegenden Änderungsbereich bereits durchgeführt:

- Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" (Aufstellungsbeschluss vom 25.10.1968; Planfassung vom 14.07.1972; Genehmigung des Landratsamt Lindau vom 04.04.1977; rechtverbindlich Bekanntmachung vom 21.04.1977)
- Bebauungsplanerweiterung "Am Hirschkeller" (Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung 24.11.1980; Satzungsbeschluss vom 24.05.1982; Genehmigung vom 21.06.1982; rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 16.07.1982)
- Bebauungsplanänderung für das Gebiet "am Hirschkeller" (Aufstellungsbeschluss zur Änderung 29.03.1982; Satzungsbeschluss vom 12.07.1982; Genehmigung vom 20.09.1982; rechtsverbindlich seit 28.09.1982)
- Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" (rechtsverbindlich seit 31.01.1992)
- 1. Bebauungsplanteilaufhebung "Am Hirschkeller" (Fassung vom 30.06.1998, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 09.10.1998)

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 202 (Teilfläche), 202/5 (Teilfläche), 202/7, 202/8, 205 (Teilfläche), 203/4 (Teilfläche), 205/1 (Teilfläche), 206 (Teilfläche), 206/4 (Teilfläche), 206/5 (Teilfläche), 206/6, 206/7 (Teilfläche), 207 (Teilfläche), 238 (Teilfläche), 238/2, 238/3 (Teilfläche), 238/4 (Teilfläche), 238/5 (Teilfläche), 238/6 (Teilfläche), 238/7 (Teilfläche), 238/8, 238/9, 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, 238/15 (Teilfläche), 239 (Teilfläche), 239/3, 461 (Teilfläche), 461/1 (Teilfläche); Gemarkung Weiler i. Allgäu.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude. Durch das Gebiet verläuft der "Stampfbach", der in Teilen verdolt wurde. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine leichte Hangneigung auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen bzw. Nordwesten hin fallend. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Bebauungsgebiet sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die rechtsverbindlichen Planungen im Bereich der "Hirschkellerstraße" in Weiler i. Allg. enthalten verschiedene Festsetzungen, die dem heute geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entgegenstehen. Insbesondere die geringe Geschossigkeit (überwiegend max. I Vollgeschoss) verhindert eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke. Um eine zeitgemäße Bebauung auf den noch unbebauten Grundstücken zu zulassen und Nachverdichtungen zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" erforderlich.

Die Änderung soll darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Dem Markt Weiler-Simmerberg erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)).

6.2.3.2 Der Markt Weiler-Simmerberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fsg. vom 21.06.1999; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 10.12.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche dargestellt.

6.2.3.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der Teilbereich südlich der "Simmerberger Straße" ist als "Steilerer Hangbereich" dargestellt, jedoch nicht als "Ortsbildprägender Hang".

6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Die 3. Änderung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

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

6.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Änderung und Ergänzung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung und Schaffung einer zukunftsgerichteten und –fähigen Planung für weitere Entwicklungen.

6.2.4.2 Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m^2.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.2.4.4 Das vorliegende Dokument (Planzeichnung und Textteil) enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin verbindlichen Festsetzungen und Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der Änderungen und der Erweiterung (kursiv). Diese werden nun redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

6.2.5 Bestimmungen des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller", die durch die vorliegende 3. Änderung aufgehoben werden

6.2.5.1 Festsetzungen und Vorschriften, die einer zeitgemäßen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung entgegenstehen, werden aufgehoben. Dies umfasst im Wesentlichen:

6.2.5.2 Die Festsetzung der Firstrichtung wird in dem Wohngebiet der vorliegenden Art als nicht mehr zeitgemäß angesehen.

6.2.5.3 Die Beschränkung von Kniestöcken im Bereich der Erweiterung erschwert eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses und wird daher aufgehoben.

6.2.5.4 Die Festsetzung, dass Grenzgaragen sowie Garagen und sonstige Nebengebäude jeweils zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen sind, wird aufgehoben.

6.2.6 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) sowie Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

6.2.6.1 Alle "nicht zusätzlichen/anders lautenden" Festsetzungen, die weiterhin gültig sind, werden kursiv dargestellt. Somit können diese von den "neuen" Festsetzungen unterschieden werden.

6.2.6.2 Die Art der baulichen Nutzung (WA) wird zur klaren Unterscheidung hinsichtlich der Anwendung der BauNVO in WA_1 und WA_2 geändert.

6.2.6.3 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird im gesamten Plangebiet auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

6.2.6.4 Südlich der Kreisstraße LI 4 werden Flächen für Garagen festgesetzt, um zusätzlichen Gestaltungsspielraum auf den Grundstücken zu schaffen. Ein ausreichender Abstand zur Kreisstraße (5,00 m wird dabei gewahrt. Durch die bestehenden Festsetzungen wird verhindert, dass die Garagen direkt (senkrecht) von der Kreisstraße angefahren werden können.

6.2.6.5 Festzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Bodenbeläge, Materialbeschaffenheit, Außenbeleuchtung und Photovoltaik) ergänzen das bisherige Festsetzungskonzept und sollen eine zeitgemäße Entwicklung sichern.

6.2.6.6 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 für den Änderungsgeltungsbereich Grundlage. Um weiterhin die Anwendung der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu erreichen, wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Gebrauch gemacht.

6.2.6.7 Die Dachform und Dachneigung für Dächer von Hauptgebäuden wird in Form eines Satteldachs mit 20-35°einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt und genau definiert.

6.2.6.8 Die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern wird nun geregelt, um grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen und gleichzeitig eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter zu vermeiden.

6.2.6.9 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten ersetzt die bisherigen Bestimmungen und 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.

6.2.6.10 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich weiterhin an den vorhandenen, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie nun der Bauherrschaft weiteren gestalterischen Spielraum, um ein zeitgemäßes Erscheinungsbild der Gebäude umsetzen zu können.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das Wohngebiet ist über die Einmündung der "Simmerberger Straße" (LI 4) in die Kreisstraße "Lindauer Straße" (St 2001) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Simmerberger Straße" (LI 4) besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 308.

6.2.7.2 Im Einmündungsbereich der "Hischkellerstraße" in die "Simmerberger Straße" (LI 4) ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Der Mindestabstand der möglichen Hauptgebäude zur "Simmerberger Straße" (LI 4) beträgt weiterhin 10,00 m.

6.2.7.3 Grundstückszufahrten zur Kreisstraße LI 4 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Die geforderten Sichtverhältnisse können im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 202/7 wegen des vorhandenen Gebäudebestandes in Richtung Ortsmitte nicht erreicht werden. Zur Verbesserung der Sicht ist daher ein Verkehrsspiegel auf Kosten des Bauwerbers gegenüber der Zufahrt aufzustellen. Die diesbezüglich eventuell erforderlichen Zustimmungen der Grundstückseigentümer sind im Vorfeld der betreffenden Baumaßnahme einzuholen.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Auf das Baugebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der "Simmerberger Straße" (LI 4) ein. Lärmschutzmaßnahmen sind im bestehenden Bebauungsplan bereits eingearbeitet; diese sind aufgrund der Tatsache, dass einige Baufenster noch nicht bebaut sind, eine Erhöhung der Vollgeschoße von eins auf zwei erfolgt und neue schützenswerte Räume errichtet werden können, neu zu bewerten.

Die Ergebnisse der Prognose der Verkehrslärm-Immissionen der LI 9 gemäß den Richtlinie RLS-90 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den Baufenstern im Tageszeitraum um bis zu 7 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB überschritten werden. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen konkretisiert.

Der Konflikt wird durch die Festsetzung von Schall-Dämmmaßen gemäß DIN 4109, Orientierungspflicht der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen und aktiven Lüftungsmaßnahmen gelöst. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.

6.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig dezentral zu versickern. Bei der Versickerung sind die aktuellen technischen Regelwerke zu beachten, auf diese wird verwiesen.

6.2.9.3 Das Baugebiet ist an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.9.4 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Hangwasser) und zum Schutz vor Ausuferungen des "Stampfbachs" zu treffen.

6.2.10 Geologie

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

7 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Hauptortes Weiler i. Allgäu. Es grenzt im Westen an bestehende Bebauung an. Im Norden, Osten und Süden schließt landwirtschaftliche Fläche an. Das Plangebiet selbst ist größtenteils bebaut; nur im südlichen und nördlichen Plangebiet befinden sich noch unbebaute Grundstücke, die derzeit als Grünland genutzt werden. Etwa 20 m südwestlich des Plangebietes liegt eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gewässerbegleitgehölze und Hochstaudenflur östlich Weiler" (Nr. A8425-0193-005) sowie weitere Teilflächen desselben Biotops südwestlich dieser Teilfläche. Weitere Biotope befinden sich in der Umgebung. Das nächste FFH-Gebiet liegt in über 2 km Entfernung in östlicher Richtung ("Allgäuer Molassetobel", Nr. 8326-371). Im Plangebiet selbst bestehen auf Grund der derzeitigen Nutzung keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Strukturen. Wesentliche Teile der Bodenflächen sind bereits versiegelt; in den Privatgärten sowie im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen können die Bodenfunktionen noch weitestgehend erfüllt werden. Durch das Plangebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten der "Stampfbach", ein Seitenarm des "Gräbenbaches". Der "Stampfbach" ist im Plangebiet teilweise verdolt. Im Bereich der unbebauten Fläche kann sich kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden, während die Gehölze in den Privatgärten in geringfügigem Maße Frischluft produzieren. Das Plangebiet liegt im Naturraum "Vorderer Bregenzer Wald", weist

ein leichtes Gefälle nach Nordwesten auf und ist auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf wenige zu ändernde bzw. aufzunehmende Festsetzungen, welche eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplanes "Hirschkeller" (insb. hinsichtlich der Geschossigkeit) ermöglichen. In den noch unversiegelten Bereichen im nördlichen und südlichen Plangebiet können sich die weitgehend gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung der rechtsverbindlichen Planung, da es sich um Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" im Sinne des § 30 BauGB handelt.

7.2.2.2 Durch die Errichtung der Baukörper auf den noch unbebauten Grundstücken im nördlichen und südlichen Plangebiet und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. 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 kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind Beeinträchtigungen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gewässerbegleitgehölze und Hochstaudenflur östlich Weiler" (Nr. A8425-0193) nicht zu erwarten. Zusätzlich ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, der besagt, dass alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen, verboten sind. 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 von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze weitestgehend minimiert. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Da die maximale Zahl der Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht wird, sind zukünftig höhere Ge-

bäude zulässig als vor der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Dadurch kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes für den Außenbetrachter sowie für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke. Die bestehenden und getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Satteldach, Dachneigung) 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.

7.2.2.3 Zusammenfassend findet durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff statt. Bereits vor der Änderung ist eine Bebauung derselben Flächen zulässig; lediglich die Zahl der Vollgeschosse bringt wesentliche Änderungen mit sich, was sich geringfügig auf das Ortsbild auswirkt. Diese vertikale Nachverdichtung ist im Sinne des Flächensparens als positiv zu bewerten. Durch Aufnahme einiger Festsetzungen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten) und Hinweise (Rodungszeitraum für Gehölze, empfehlenswerte Obstbaumsorten, Schutz des nahegelegenen Biotops) werden über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende naturschutzfachliche Regelungen getroffen, welche den aktuellen Fachstandards entsprechen und eine möglichst naturverträgliche Nutzung der überplanten Flächen sicherstellen sollen.

8 Begründung – Sonstiges

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

8.1.3 Erschließung

8.1.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach

8.1.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

8.1.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: E-Netze Allgäu, Lindenberg im Allgäu

8.1.3.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

8.1.3.6 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.2 Zusätzliche Informationen

8.2.1 Planänderungen

8.2.1.1 Bei der Planänderung vom 30.09.2020 wurden folgende Punkte geändert oder ergänzt:

- Darstellung des Verlauf des "Stampfbaches" in der Planzeichnung (Digitale Flurkarte)
- Redaktionelle Änderung der Festsetzung WA in WA_1 und. WA_2
- Änderung bei den Vorgaben der Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse
- Hinzunahme der Lärmschutz-Festsetzung im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 238/2, 238/3 (Teilfläche, 238/12, 238/4, 202/5, 202/8 und 202/7 i.V.m. Aufhebung der bisherigen

Lärmschutz-Maßnahme: Schall-Dämmmaße gemäß DIN 4109, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) und aktiven Lüftungsanlagen für Neubauten

- Aufnahme einer Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Änderung beim Hinweis zum Bereich, der 1. Bebauungsplanteilaufhebung "Am Hirschkeller"
- Ergänzungen beim Hinweis "Bodenschutz"
- Ergänzungen eines Hinweises zum "Stampfbach"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick der Einmündung der "Hirschkellerstraße" entlang der Kreisstraße LI 4

Blick von Westen in Richtung bestehende Wohnbebauung an der "Hirschkellerstraße"

Blick von der Einmündung zur Kreisstraße in die "Hirschkellerstraße"

10 Verfahrensvermerke

10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 14.10.2019. Der Beschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Weiler-Simmerberg, den ....
(Tobias Paintner,1. Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 13.08.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 03.07.2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 (Billigungsbeschluss vom 25.05.2020; Entwurfsfassung vom 30.04.2020; Bekanntmachung am 03.07.2020)statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weiler-Simmerberg, den ....
(Tobias Paintner,1. Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 (Entwurfsfassung vom 30.04.2020; Billigungsbeschluss vom 25.05.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weiler-Simmerberg, den ....
(Tobias Paintner,1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 23.11.2020 über die Entwurfsfassung vom 30.09.2020.

Weiler-Simmerberg, den ....
(Tobias Paintner,1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" in der Fassung vom 30.09.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.11.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weiler-Simmerberg, den ....
(Tobias Paintner,1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hirschkeller" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weiler-Simmerberg, den ....
(Tobias Paintner,1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.04.2020

Plan geändert am: 30.09.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Projektkoordination	Andreas Brockof
Stadtplanung	Hannah Igel
Landschaftsplanung	Cornelia Mesmer
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Hannah Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".