Gemeinde Sigmarszell

1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe"

Fassung vom 20.10.2005

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2005 (GVBl. S. 497)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

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

Typ 1
GR 100 m² WH 514,00 m ü.NN o E FD DN 0 - 3°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1 WA

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

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

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablone) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und den jeweiligen Gesamtbaukörper;

3.3 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

3.4 o

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

3.5 E

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

3.6

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.7 GA

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

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

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

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 50 m^3 Bruttoraum-Inhalt (außen), 16,00 m^2 Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Bruttoraum-Inhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; für solche Anlagen wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 9 m^2 pro Grundstück beschränkt; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

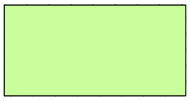
3.9 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.10

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

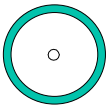
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.11 

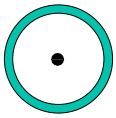
Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

3.12 

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

3.13 

Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in dem Baugebiet" zu verwenden;

3.14 

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); vorhandene Tilia cordata (Winterlinde);

3.15 **Pflanzgebote in dem Baugebiet**

Pflanzgebote:

- pro 700 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen;
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus nadeligen Gehölzen unzulässig;
- auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Großsträucher und Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen);
- generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten;

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bäume

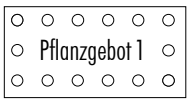
Apfelhochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Großsträucher und Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.16

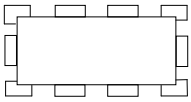


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Pflanzung einer Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen; die bereits vorhandenen heimischen Gehölzen innerhalb dieses Pflanzgebotes 1 sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in dem Baugebiet" zu verwenden;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.17 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" der Gemeinde Sigmarszell;

3.18 

Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

4.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für im Sinne dieser Planung zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (z.B. Geräteschuppen im Gartenbereich etc.) andere Dachformen zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 31 Abs. 1 BauGB)

4.3 FD

Dachform **Flachdach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone);

4.4 DN ....- ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad), als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone);

4.5 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

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

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,50 m und für Gelände-Auftrag 1,75 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

4.6 Stauraum vor Garagen

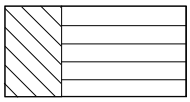
Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

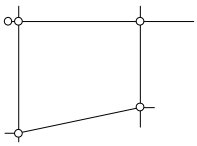
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

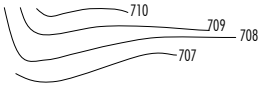
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

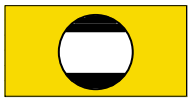
5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

5.4 172 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

5.5 

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

5.6  Flächen für **Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Gas-Reglerstation;**

5.7 **Ergänzende Hinweise**

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0 82 71/5 15 70) mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch be-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

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.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. 05. 2005 (BGBl. I S. 1224), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26. 07. 2004, Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S. 433, ber. 24. 07. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 03. 2005 (GVBl. S. 497) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell die 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" in öffentlicher Sitzung am 15.11.2005 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" der Gemeinde Sigmarszell (Planfassung vom 04.03.1983; Genehmigung vom 27.06.1983; Bekanntmachung vom 14.07.1983) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.10.2005.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.10.2005. Der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 20.10.2005 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

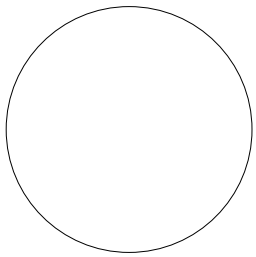
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§5 In-Kraft-Treten

Die 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" der Gemeinde Sigmarszell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sigmarszell, den .....



.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Durch die Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Errichtung eines Wohngebäudes wird ermöglicht.

7.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Orts-Teiles Zeisertsweiler der Gemeinde Sigmarszell.

7.1.3 Der nördliche Teil der bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" wird neu aufgestellt.

7.1.4 Anlass für die Aufstellung der Planung ist eine konkrete Bauvoranfrage sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

7.1.5 Es erfolgt eine Nachverdichtung.

7.1.6 Der überplante Bereich schließt die Lücke zwischen der südlich und nördlich anschließenden Bebauung. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den natürlichen Geländeverlauf und zielen auf die formale und gestalterische Einpassung in die umgebende Bebauung ab.

7.1.7 Die planungsrechtliche Vorschriften sowie die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf ein Mindestmaß.

7.1.8 Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das gemeindliche Trenn-System.

7.1.9 Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Bereiches der Teil-Neuaufstellung sowie des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten des Orts-Teiles Zeisertsweiler der Gemeinde Sigmarszell.

7.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über ein Grundstück, welches die Trennung zwischen einer zweizeiligen Bebauung mit Flachdächern im Norden und einer einzeiligen Bebauung mit Satteldächern im Süden markiert. Er beinhaltet einen Teil der bestehenden Erschließungs-Straße sowie eine bestehende Verkehrs-Insel. Der Geltungsbereich beinhaltet den nördlichen Teilbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 172 (Teilfläche), 173/31, 174/4 (Teilfläche).

7.2.3 Der überplante Bereich stellt den nördlichen Teil der bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" (Planfassung vom 04.03.1983; Genehmigung vom 27.06.1983;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bekanntmachung vom 14.07.1983) neu auf. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" erstreckt sich entlang der Hangkante südlich der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe". In dieser 1. Änderung ist als Gebiets-Charakter ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach mit einer verbindlichen Dachneigung von 45°, die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Für Hauptgebäude sind ein Vollgeschoß sowie das Untergeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig, sofern es sich aus der Hanglage ergibt. Zulässig sind nur Hausgruppen mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m anzuordnen. Des Weiteren sind in dem von der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" betroffenen Bereich 4 zu pflanzende Bäume und mehrere zu pflanzende Sträucher festgesetzt. Auch in der rechtsverbindlichen 1. Änderung ist ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche mit einbezogen.

7.2.4 Der ursprüngliche rechtsverbindliche Bebauungsplan "Scheibe" (Genehmigung vom 08.10.1971; Bekanntmachung vom 16.10.1971) erstreckt sich sowohl nördlich als auch südlich der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe". In dem Bebauungsplan "Scheibe" ist für den mit dieser Teil-Neuaufstellung überplanten Bereich eine Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser geplante Kinderspielplatz wurde auf Grund der Topografie sowie mangelndem Bedarf nie verwirklicht. Der Bereich wurde daraufhin in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" in eine private Grundstücksfläche mit dem Gebiets-Charakter allgemeinen Wohngebiet (WA) abgeändert. Außerdem sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Scheibe" als Dachform das Flachdach mit einem Dachneigungs-Spektrum von 0 bis 8° für Hauptgebäude vor. Ein Gebiets-Charakter ist nicht festgesetzt.

7.2.5 Der Bereich steht städtebaulich in Bezug zu der nördlich und südlich anschließenden Bebauung. Die räumlichen Bezüge werden von der steil nach Osten hin abfallenden Hangkante geprägt. Es bestehen wichtige Blickbeziehungen in den anschließenden Talbereich.

7.2.6 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von dem stark abfallenden Gelände und der weitreichenden Sicht in den östlich gelegenen Talraum.

7.2.7 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Innerhalb der bestehenden Verkehrs-Insel befindet sich eine markante ausgewachsene Winterlinde.

7.2.8 Der überplante Bereich fällt steil nach Osten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 42 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden und Süden sowie an die bestehende Straße im Westen sind jedoch unproblematisch.

7.3 Übergeordnete Planungen

7.3.1 Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung vom 10.03.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes konkre-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die in der Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

7.4 Erfordernis der Planung

7.4.1 Die Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

7.4.2 Zielsetzung der Planung ist es, die zur Zeit der Planaufstellung verwilderte und ungenutze Grundstücksfläche für ein weiteres Wohngebäude zu nutzen. Eine Nachverdichtung soll erfolgen.

7.5 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.5.1 Für die geplante Bebauung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen und ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Sie soll als Bindeglied zwischen den städtebaulich sehr verschiedenen Bereichen fungieren.

7.5.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass die Möglichkeit zur Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.5.3 Die Systematik des Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.5.4 Der redaktionelle Aufbau der Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplaneses leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte wurden erarbeitet, um die Möglichkeit zur Einfügung eines Baukörpers in die schwierige Gelände-Situation zu veranschaulichen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Teil-Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplaneses ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.6.1 Der überplante Bereich schließt die bestehende Lücke zwischen der südlich und nördlich entlang der Hangkante anschließenden Bebauung. Die Gebäude der nördlich gelegenen zweizeiligen Bebauung weisen durchgehend Flachdächer auf. Die Baukörper der einzeiligen Reihenhaus-Bebauung im Süden sind mit Satteldächern versehen. Die beiden Bereiche stehen dadurch in deutlichem Kontrast zueinander und werden zur Zeit der Planaufstellung durch eine verwilderte Grundstücksfläche getrennt. Aus formalen und gestalterischen Gründen erscheint für den überplanten Bereich ein Gebäudekörper sinnvoll, der sich deutlich von den umgebenden Gebäuden unterscheidet. Durch den bewussten Bruch wird formal ein Zusammenhalt geschaffen. Die Dachform Flachdach erscheint hierfür besonders geeignet, da sie sowohl neutrale als auch sehr moderne Gebäudekörper ermöglicht. Um sich von der nördlichen Flachdach-Bebauung abzugrenzen, wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) eine neue Richtung vorgegeben. Diese Ausrichtung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf und hebt sich bewusst von der umgebenden Bebauung ab.

7.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.7.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.7.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf 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.

7.7.2.1 Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.

7.7.2.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich an den umge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

benden bestehenden Gebäuden.

7.7.2.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da das Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden kann.

7.7.2.4 Die Festsetzung der Wandhöhe schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines Gebäudeprofiles mit einem Flachdach. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Umsetzbarkeit von Bauformen, die sich in die topografisch steile Hanglage und die anspruchsvolle landschaftliche Situation einfügen sowie an die umgebende Bebauung anpassen, wurden Schnitte erarbeitet. Die festgesetzte Wandhöhe ist genau auf die eingezeichnete Lage der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und das Gelände abgestimmt.

7.7.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.7.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils Zeisertsweiler wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.

7.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.

7.7.6 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 dorftypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Flachdach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform erlaubt eine zeitgemäße Umsetzung von Baukörpern.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass erhebliche Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die steile Hanglage in Verbindung mit einem funktionierenden Anschluss an die bestehende Erschließungs-Straße zu ermöglichen.

7.8.3 Sonstige Regelungen:

7.8.4 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksfläche zu vermeiden.

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

7.9 Wasserwirtschaft

7.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Lindau/B zugeführt. Die Anlage ist ist ausreichend dimensioniert.

7.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird dem gemeindlichen Kanalnetz zugeführt.

7.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwassserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.9.5 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.

7.10 Geologie

7.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Die extrem steile Topografie ist jedoch zu berücksichtigen. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

7.11.1 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 das Verfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird (gem. § 244 Abs. 2 BauGB).

7.11.2 Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§ 3c und Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m^2 nicht überschritten wird.

7.11.3 Der überplante Bereich stellt einen Teil der bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" (Planfassung vom 04.03.1983; Genehmigung vom 27.06.1983; Bekanntmachung vom 14.07.1983) neu auf. In dieser 1. Änderung ist als Gebiets-Charakter ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die im Rahmen der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" vorgesehenen Vorhaben waren bereits vor dieser Teil-Neuaufstellung und Änderung zulässig. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" festgesetzte Grundflächenzahl dürfte jedoch von der bestehenden Bebauung weitest gehend ausgeschöpft sein. Mit dieser 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" erfolgt damit eine Nachverdichtung, da durch die Planung eines zusätzlichen Gebäudes die Grundflächenzahl leicht überschritten wird. Der Umfang der Nachverdichtung und die zusätzlich entstehende Versiegelung ist jedoch als gering einzustufen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" festgesetzte Grundflächenzahl erhöht sich nur unwesentlich.

7.11.4 Der überplante Bereich befindet sich an einer steil nach Osten abfallenden Hangkante und ist als exponiert einzustufen. Das Planungsgebiet ist von Osten her gut einsehbar. Im Straßenraum im Norden befindet sich eine bestehende Verkehrs-Insel mit einer ausgewachsenen Winterlinde.

7.11.5 Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich auf Grund der Kleinräumigkeit des Planungsgebietes sowie des geringen Umfanges der Nachverdichtung und die zusätzlich entstehende Versiegelung nicht exakt im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen benennen. Deshalb kann eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne dieses Leitfadens nicht durchgeführt werden. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung in Form einer Gegenüberstellung vorgenommen. Dabei wird der Zustand vor der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" mit dem Zustand nach der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" verglichen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Zustand vor der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe"	Zustand nach der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe"	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt; es erfolgt keine Festsetzung zu eventuell zulässigen Nebenanlagen und ob diese zur Grundflächenzahl hinzugerechnet werden (siehe unten);	die zulässige Grundfläche beträgt 100 m^2, bei einer Grundstücks-Größe von 447 m^2 entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,20; die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen nicht überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO 1990)	es erfolgt eine zusätzliche Versigelung, vor der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" wurde die Grundflächenzahl von 0,3 weitest gehend ausgeschöpft; nach der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" werden deutliche Festsetzungen bezüglich der Überschreitung der Grundfläche sowie baulichen Anlagen, welche die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, getroffen
der Gebiets-Charakter ist ein allgemeines Wohngebiet (WA)	der Gebiets-Charakter ist ein allgemeines Wohngebiet (WA)	keine
die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus beträgt 2	die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus beträgt 2	keine
eine Überschreitung der Höchstwerte für Grundflächenzahlen ist unzulässig; zu Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen erfolgt keine Aussage	die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen sind bestimmte bauliche Anlagen zulässig	voraussichtlich wird weniger Grundstücksfläche versiegelt; vor der 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" wurde keine Aussage zu Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen getroffen, diese waren daher zulässig
es besteht keine Festsetzung zu Geländeveränderungen in den Baugebieten	es besteht eine Festsetzung zu Geländeveränderungen in dem Baugebiet mit einem maximal zulässigen Geländeab- und Auftrag	das natürliche Gelände wird nicht erheblich beeinträchtigt, die Hangkante bleibt weiterhin ablesbar
es sind 4 Bäume und mehrere Sträucher anzupflanzen, es erfolgt keine Definition über Art und Größe der anzupflanzenden Gehölze und keine Mengenangabe zu den zu pflanzenden Sträuchern	auf der Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen; im östlichen Bereich ist eine heimische Feldhecke von 3,50 m Breite und ca. 18,00 m Länge anzupflanzen mit der Maßgabe, bestehende Gehölze zu erhalten (Pflanzgebot 1); es sind Pflanzgebote in dem Baugrundstück festgesetzt, welche die Verwendung neophytischer Arten auf ein Mindestmaß beschränken; alle Pflanzgebote beinhalten Pflanzlisten mit ver-	es erfolgt eine gute Eingrünung von Osten her; die Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzen auf dem gesamten Baugrundstück wird sichergestellt

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

	bindlich zu verwendenden heimischen und standortgerechten Gehölzen	
der nördliche Bereich ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt	der nördliche Bereich ist als Straßenverkehrsfläche mit einer Verkehrsfläche als Begleitfläche festgesetzt, die Verkehrsfläche als Begleitfläche ist als Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc. auszuführen, in der Fläche ist eine bestehende Winterlinde (Tilia cordata) als zu erhaltender Baum festgesetzt	rein rechtlich erfolgt mit der Festsetzung einer weniger stark versiegelten Verkehrsfläche als Begleitfläche eine Verbesserung für die Schutzgüter Wasser und Boden, tatsächlich besteht die Verkehrsfläche als Begleitfläche mit der Winterlinde bereits, so dass durch die 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" die Sicherung des ausgewachsenen Gehölzes erfolgt

7.11.6 Für die Schutzgüter Boden und Wasser treten gewisse Verschlechterungen ein. Der Grad der Versiegelung bleibt jedoch begrenzt. Um die zusätzliche Versiegelung in dem Baugrundstück zu minimieren, werden Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen getroffen. Für die zulässige Grundfläche wird ein niedriger Wert festgesetzt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen (Pflanzgebote in dem Baugebiet, Pflanzgebot 1) eine deutliche Verbesserung. Das Schutzgut Landschaftsbild wird ebenfalls geringfügig beeinträchtigt. Durch die Pflanzung einer Feldhecke im Süden erfolgt jedoch eine gute Eingrünung des einsehbaren Bereiches. Der geplante Baukörper fügt sich durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe sehr gut in das Landschaftsbild und die Ortsrandlage sowie in die umgebende Bebauung ein. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich keine Verschlechterung. Auf Grund der festgesetzten Wandhöhe sowie der steilen Hanglage entsteht kein hoher Baukörper, der die Luftaustauschbahnen wesentlich in ihrer Funktion beeinträchtigt. Mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen können die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es ist kein weiterer erforderlich.

7.12 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.12.1 Das überplante Grundstück ist direkt an die bestehende Erschließungs-Straße angebunden. Über die Gemeindeverbindungs-Straße zwischen Schlachters und Bösenreutin und den Orts-Teil Schlachters besteht eine Anbindung an die B 308.

7.13 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.13.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.14 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.14.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

7.15 Wesentliche Auswirkungen

7.15.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind wegen des beschränkten Ausmaßes der Nachverdichtung nicht erkennbar.

7.15.2 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.

7.16 Kennwerte

7.16.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,06 ha

7.16.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,04	66,67 %
sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,02	33,33 %

7.16.3 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im überplanten Bereich: 2

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

7.17 Erschließung

7.17.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Sigmarszell

7.17.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

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

7.17.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EGS

7.17.5 Gasversorgung durch: Ruhrgas AG

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.17.6 Müllentsorgung durch: ZAK

7.17.7 Durch die 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7.18 Planänderungen

7.18.1 Bei der Planänderung vom 20.10.2005 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderats-Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung enthalten):

- Einschränkung der anzupflanzenden Obsthochstämme beim Pflanzgebot in dem Baugebiet auf Apfelhochstämme
- Aufnahme der Gas-Reglerstation unter zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten auf den überplanten Bereich, südlich und nördlich davon die bestehende Bebauung mit Pult- und Flachdächern



Blick von Südwesten auf die bestehende Verkehrsfläche, im Bild links die bestehende Verkehrs-Insel mit der Linde



Blick von Süden entlang der bestehenden Erschließungs-Straße



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2004. Der Beschluss wurde am 18.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Sigmarszell, den 18.11.2005 .....

(der Bürgermeister)

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 20.05.2005 statt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.08.2005 bis 28.09.2005 (Billigungsbeschluss vom 26.07.2005; Entwurfsfassung vom 05.04.2005; Bekanntmachung am 19.08.2005) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sigmarszell, den 18.11.2005 .....

(der Bürgermeister)

9.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da das Verfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird (gem. § 244 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.08.2005 (Entwurfsfassung vom 05.04.2005) sowie mit Schreiben vom 27.10.2005 (Entwurfsfassung vom 20.10.2005) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sigmarszell, den 18.11.2005 .....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.11.2005 über die Entwurfsfassung vom 20.10.2005.

Sigmarszell, den 18.11.2005 .....

(der Bürgermeister)

9.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Sigmarszell, den 18.11.2005 .....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Teil-Neuaufstellung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheibe" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sigmarszell, den 21.11.2005 .....

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.04.2005

Plan geändert am: 20.10.2005

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen