



Gemeinde Kißlegg  
Bebauungsplan "Tannenstock"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 21
4	Hinweise und Zeichenerklärung 26
5	Satzung 33
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 35
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 49
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 57
9	Begründung – Sonstiges 61
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 66
11	Begründung – Bilddokumentation 67
12	Verfahrensvermerke 68

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- Anlagen für soziale Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

## 2.3 GRZ ....

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

- 2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
  - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 
- 2.5 Z ....**
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 
- 2.6 GH .... m ü. NN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
- Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.
- Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.7 WH .... m ü. NN

### **Maximal zulässige Wandhöhe über NN,**

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt.

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

## 2.8 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugs-Aufbauten, Lüftungsanlagen etc.).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

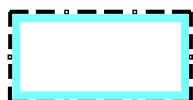
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.9 0

### **Offene Bauweise**

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

## 2.10



### **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.11 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen an der Zufahrtsseite einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)

## 2.12 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

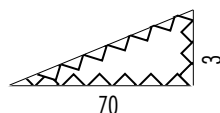
## 2.13



**Einschränkung baulicher Anlagen;** innerhalb der Flächen sind ausschließlich Stellplätze und Zufahrten zulässig:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.14



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



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

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

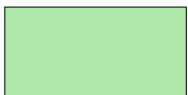
2.15



### Verkehrsflächen

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

2.16



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

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

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

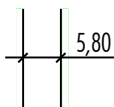
2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.18



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.19



### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

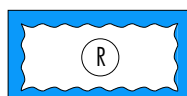
- 2.21 Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen** Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 2.22 Retention/Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Für die zulässige Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden schwach belasteten Niederschlagswasser-Abflusses steht eine öffentliche Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.
- Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.
- Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Das Speichervolumen muss für die angeschlossenen, befestigten Flächen mindestens 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> betragen. Der Drosselabfluss des Speichers zum öffentlichen Regenwassernetz ist auf 0,5 l/s und Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) Typ 1 und bei Typ 2 und Typ 3 auf 1,0 l/s und

Baugrundstück zu begrenzen. Sickerschächte sind unzulässig. Rigolen sind nur nach Vorreinigung (wie oben beschrieben) zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, sind bei Versickerung des Niederschlagswassers Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB)

2.23



### Retentions-, Versickerungsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist aufgrund der wechselnden Bodenbeschaffenheit keine ausreichende Versickerung möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsbereich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.24



### Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme eines Wirtschaftsweges und eines Lärmschutzwalles

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und als Garten, ein Lärmschutzwall ist in diesem Bereich in jedem Fall zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.27 Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Bereich des Lärmschutzwalles**
- Im Bereich des gesamten Lärmschutzwalles ist zur Schaffung einer ausreichenden Grundlage für das Pflanzenwachstum eine mindestens 0,50 m mächtige, durchwurzelbare und verdichtungsfrei aufgetragene Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden herzustellen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.28 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**
- Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.29 Außenbeleuchtung und Photovoltaik**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen ohne radiale Abstrahlung 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)
- 2.30 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**
- In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für
- Stellplätze
  - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31



### Lärmschutz-Festsetzung 1

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenrückwertige Gebäudeseite (Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 7902 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 67 dB(A) auszugehen.

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

2.32



### Lärmschutz-Festsetzung 2

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Nordost, Südost, Südwest) zu orientieren.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 7902 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 61 dB(A) auszugehen.

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

2.33



### Lärmschutz-Festsetzung 3

- Im 1. und 2. Obergeschoß sind die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Südost, Südwest) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist

von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 7902 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 64 dB(A) auszugehen.

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

2.34



#### Lärmschutz-Festsetzung 4

- Im 2. Obergeschoß sind die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Nordwest, Südwest, Südost) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der östlichen Fassade von mindestens 60 dB(A) auszugehen.

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

2.35



#### Lärmschutz-Festsetzung 5

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Südwest, Nordwest) zu orientieren.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der östlichen Fassade von mindestens 64 dB(A) auszugehen.

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

2.36



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.37



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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



2.38



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche als Eingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 bzw. 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.39



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 bzw. 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

## 2.40 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzlisten:

### Pflanzliste 1: Straßenraum

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gefülltblühende Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'

### Pflanzliste 2: Öffentliche Grünfläche (Eingrünung)

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula

Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

### **Sträucher**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## **Pflanzliste 3: Öffentliche Grünfläche (Retentionsbereich)**

### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
--------------	-----------------

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Fahl-Weide	Salix rubens

### **Sträucher**

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiß-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.41 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Das Baum-Pflanzgebot gilt nicht für die Grundstücke mit Anteil am geplanten Lärmschutzwall (Nrn. 2a/b bis 11a/b), welche durch die unmittelbar angrenzenden Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche eingegrünt werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

### Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

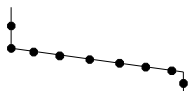
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**2.42 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbawerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 0,50 m erforderlich. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

**2.43**



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Maß der Nutzung

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

**2.44**



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Tannenstock" hierzu der Gemeinde Kißlegg

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Tannenstock" der Gemeinde Kißlegg (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

### 3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>	18 - 34 °
<b>WD:</b>	12 - 22 °
<b>PD:</b>	12 - 18 °

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

### 3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° 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.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80% enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**3.8 Geländeänderungen  
in den privaten Bau-  
grundstücken**

Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

- bis zu einer Tiefe von 8,00m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**3.9 Anzahl der Stellplätze in  
den privaten Grundstücken  
für Typ 1 und Typ 4**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)



**3.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken für Typ 2 und Typ 3**

Bei Wohngebäuden für den Typ 2 ist folgende Tabelle anzuwenden (bei der Berechnung ist aufzurunden):

<b>Wohnungsgröße (WoFIV)</b>	<b>Stellplätze hierfür</b>
kleiner 60 m <sup>2</sup>	1,0
60 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 100 m <sup>2</sup>	1,5
ab 100 m <sup>2</sup>	2,0

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

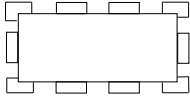
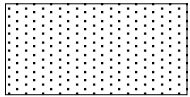
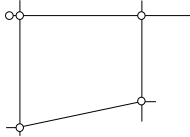
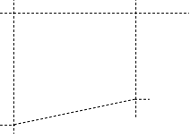



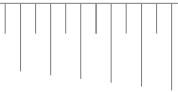
**3.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Blumenäcker" der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 4.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.9  **Böschung/Lärmschutzwall (LSM)** (beispielhaft aus der Planzeichnung), hier wird ein ca. 5 m hoher Lärmschutzwall erstellt

- 4.10 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düng- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- 4.11 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Kißlegg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
  - Tiefe max. 0,30 m
  - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)

- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

## 4.13 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". Der Flyer ist als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar:

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Organischer Oberboden ist getrennt von mineralischem Oberboden abzutragen und zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden (kulturfähiger Unterboden und Oberboden) ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

#### **4.14    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.

#### **4.15    Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe über 8 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg erstellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.

#### **4.16    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).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim

Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den Bereichen von Stichstraßen behält sich die Gemeinde Kißlegg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen

Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Kißlegg eingesehen werden.

#### **4.17 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.18 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

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



Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kießlegg den Bebauungsplan "Tannenstock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 09.12.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tannenstock" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.11.2020.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Tannenstock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.11.2020 in der Fassung vom 25.11.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 25.11.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform,
- Dachneigung für Hauptgebäude,
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
- Materialien für die Dachdeckung,
- Farben,
- Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken,
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken,

– Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§4 In-Kraft-Treten**

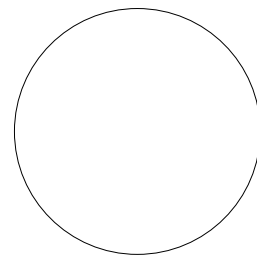
Der Bebauungsplan "Tannenstock" der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

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

Kißlegg, den .....

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tannenstock" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Tannenstock" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordöstlich des Hauptortes der Gemeinde Kiblegg.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft über aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße K 7902 (hier: "Emmelhofer Straße") begrenzt. Im Südwesten schließt der Geltungsbereich mit der langen Seite an Wohnbebauung an. Hier befindet sich das Wohngebiet mit dem Bebauungsplan "Blumenacker", den der Bebauungsplan "Tannenstock" ohne Lücke und Überlagerung anschließt (siehe Planzeichnung). Im Südosten schließen sich weitere landwirtschaftlichen Flächen an. Im Nordosten besteht der Ortsteil Emmelhofen mit Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 6.1.2.3 Nördlich des Geltungsbereiches bestehen Planungen zur Erstellung einer Umgehungsstraße. Diese besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht. Auf die aktuellen Planungen der Umgehungsstraße, vor allem in Bezug auf Ausdehnung und Straßenhöhe, wurde Rücksicht genommen.
- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 619/1 (Teilfläche), 671/2 (Teilfläche) und 671 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Über die gesamte Länge des Geltungsbereiches besteht ein Gefälle von ca. 6 %. Im Nordwesten, anschließend an die "Emmelhofer Straße", besteht ein stärkeres Gefälle. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Südwesten sind unproblematisch.

## 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die Gemeinde Kißlegg hat lange Zeit die Ausweisung von neuem Bauland äußerst zurückhaltend betrieben, um die Außenbereichsflächen zu schonen. Vorhandene Baulücken sind nun größtenteils geschlossen. Mit der "Becherhalde" wurden neue Bauflächen erschlossen, deren erster Bauabschnitt schnell verwirklicht war. Der zweite Bauabschnitt der "Becherhalde" ist ebenfalls zu einem großen Teil schon verwirklicht, an den noch nicht verwirklichten Teilen arbeitet die Gemeinde parallel.

6.2.2.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

6.2.2.3 In der Gemeinde Kißlegg besteht aktuell vor allem ein Bedarf an verdichteter Bauweise (Mehrfamilienhäuser). Diese Bebauung ermöglicht auch Wohnungen, welche vor allem von jungen Familien und Senioren benötigt werden. Aufgrund der ländlichen Struktur besteht das vorhandene Wohnangebot vor allem aus Einfamilienhäusern. Um Mehrfamilienhäuser zu realisieren, ist zwar zunächst eine größere Grundstücksfläche notwendig, im Ergebnis ist die Bauweise aber flächensparender. Diese größere Grundstücksfläche ist im Rahmen der Nachverdichtung nicht vorhanden. Um die Bauformen zu realisieren, die für junge Familien und Senioren besonders wichtig sind, muss für den Bebauungsplan "Tannenstock" also auf die größeren Grundstücksflächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.

6.2.2.4 Die längerfristigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sehen vor, im Bereich des Hauptortes die Siedlungsentwicklung zu forcieren, um den Hauptort zu stärken. Der anstehende Flächenverbrauch ist daher gerechtfertigt, notwendig und geeignet, dem anstehenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Damit soll zukünftig auch der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.2.5 Zur Bereitstellung von Wohnen hat der Gesetzgeber eigens die befristeten Erleichterungen des § 13b BauGB eingeführt, von denen im Zuge der Planung Gebrauch gemacht werden soll.

## 6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [ . . . ]
- Karte zu 2.1.1 "Raum-kategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Kißlegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [ . . . ] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

- 6.2.3.4 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.5 Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im Bestand ebenfalls als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Im Plan "Landschaftspflegerisches Leitbild" ist der westliche Planbereich als "lokale Freihaltfläche gemäß örtlicher Landschaftsplanung" dargestellt. Über das Plangebiet hinweg ist ein von Osten kommender und in Richtung westlich gelegener Siedlung verlaufender "Bereich mit siedlungsklimatisch bedeutsamem Frischluft-/Kaltluftabfluss" dargestellt. Im Maßnahmenplan ist entlang der nordwestlich angrenzenden K 7902 die Pflanzung von Laub-/Obstbäumen vorgesehen. In der Klimaanalysekarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist östlich des bisherigen Ortsrandes (im Bereich des Plangebietes und der südlich davon liegenden Flächen) ein Hangwindssystem dargestellt, das östlich Windgeschwindigkeiten von 1-2 m/s in 2 m über Grund aufweist, unmittelbar am Ortsrand nur noch 0,5-1 m/s. Der Bereich hat daher für den Luftaustausch eine gewisse Bedeutung. Das landschaftsplanerische Ziel, den westlichen Planbereich freizuhalten, wird durch die Positionierung der Grünflächen (Retention, Eingrünung) zum Teil erreicht. Zudem bleiben insbesondere die Freiflächen entlang der nördlich (Emmelhofer Bach) und südlich (Hunauer Bach) verlaufenden Gewässer frei von Bebauung. Über Pflanzungen auf den Grünflächen erfolgt eine gewisse Eingrünung auch in Richtung der Kreis-Straße. Die vorhandenen Luftströme werden voraussichtlich an der aus Gründen des Lärmschutzes erforderlichen Lärmschutzwalls zumindest in den bodennahen Bereichen gestaut. Einer ausreichenden Durchgrünung innerhalb des Plangebietes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Der vorliegende Standort zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung aus. Das Gemeindegebiet wird durch die Planung angemessen abgerundet, die Entwicklung ist organisch.
- 6.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.3 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ermöglicht werden, dass unterschiedliche Bauungen realisiert werden können. Die Mehrzahl der Grundstücke ist für die Bebauung mit Einzelhäusern

vorgesehen. Daran orientieren sich die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass auch mit Einzelhäusern eine dichte Bauweise möglich ist.

- 6.2.4.4 Im zentralen Bereich und an der Zufahrt zum Geltungsbereich kann dichtere Bebauung realisiert werden. An der Zufahrt kann ein Mehrfamilienhaus erstellt werden. Im zentralen Bereich können mehrere Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
- 6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.6 Für den Bebauungsplan "Tannenstock" und die örtlichen Bauvorschriften gilt, dass keine einzelne Festsetzung einen Grundzug der Planung darstellt.
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tannenstock" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 9280,25 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen mit der langen Kante ausreichend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 6.2.4.8 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

## **6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden mehrere Systemskizzen sowie unterschiedliche Städtebauliche Entwurfs-Alternativen erarbeitet (siehe Bilddokumentation).
- 6.2.5.2 Zunächst wurden mittels Systemskizzen die geplante Verteilung der Wohnbauflächen, der Verkehrsflächen und der Grünflächen erarbeitet.
- 6.2.5.3 Anschließend wurden vollwertige städtebauliche Entwurfs-Alternativen inkl. vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und vorgeschlagenen Gebäudetypen ausgearbeitet. Bereits in der Alternative 1 vom August 2019 wurden weitestgehend die Darstellungen verwendet, die auch im Bebauungsplan später zur Anwendung kamen. Das Wohngebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, an deren östlichen Ende sich zwei Auslässe befinden. Dadurch wird eine Weiterentwicklung entlang des Ortsrandes ermöglicht. Im zentralen Bereich wurden vier Mehrfamilienhäuser (sogenannte "Punkthäuser" dargestellt). Im Übergang an die bestehende Bebauung sowie an den Rändern wurden Ein – und Doppelhäuser dargestellt. Im Anschluss an den Bestand wurde auf einen ausreichenden Abstand zu den zukünftigen Nachbarn geachtet. Im Norden wurde die geplante Umgehungsstraße beachtet. Hier wurde ausreichend Platz für spätere Lärmschutzmaßnahmen gelassen, welcher im städtebaulichem Entwurf als Grünfläche vorgesehen ist.
- 6.2.5.4 In der Alternative 1.1 vom Februar und März 2019 wurde die Zufahrt von der nordöstlichen Ecke des Baugebietes an die Mitte der nordöstlichen Kante Grenze des Geltungsbereiches verlegt. Dadurch sinkt die Steigung der Zufahrt auf unter 8 %, was die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöht. Im Zufahrtbereich wurde nun ebenfalls ein Mehrfamilienhaus dargestellt. Ebenso wurde nun das innerhalb des Geltungsbereiches geplante Retentionsbecken dargestellt.

## **6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden.
- 6.2.6.2 Die geplante Grünfläche soll als Abgrenzung zur geplanten Landesstraße funktionieren. Auf dieser Fläche kann später eine Lärmschutzmaßnahme entstehen, die die Wohnbebauung schützt.
- 6.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.



## 6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen.
- 6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Allgemeinen Wohngebiet 1 soll die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke 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. Nicht störende Handwerksbetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 zulässig. Diese sind in der Regel mit weniger Nutzungskonflikten verbunden als die zuvor genannten Nutzungen. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Kißlegg Bedarf an Flächen, die auch von solchen Gewerbebetrieben genutzt werden können.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet 2 soll Nachbarn aus der sich anschließenden Wohnbebauung Grundstückszukäufe möglich gemacht werden können. Daher orientieren sich die auf dieser schmalen Flächen zulässigen Nutzungen an den dort auch tatsächlich möglichen Nutzungen.
  - Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Es soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Kißlegg, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.
  - Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht

geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Südwesten anschließenden Bebauung.
- Bei der Auswahl der Grundflächenzahlen wurde darauf geachtet, die Grundstücke möglichst effizient nutzbar zu machen. Die Grundflächenzahl von 0,35 erlaubt eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke auch bei kleineren Grundstücksgrößen. Freiflächen werden dadurch geschont.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt
- Bei den festgesetzten Wand- und Gebäude wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Hauptgebäuden mit Flachdach und Pultdach werden in

ihrer Höhe weitergehend beschränkt, um deren Wirkung in der Draufsicht an die von Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach anzupassen.

- 6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Als Festsetzungs-Alternative zur offenen Bauweise wäre auch die Festsetzung einer abweichenden oder der geschlossenen Bauweise möglich. Mit der offenen Bauweise orientiert sich die gewählte Festsetzung an der im ländlichen Raum üblichen Bauweise.
- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Im zentralen Bereich sind die Baugrenzen so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Einzelhäusern über die notwendigen Abstandsflächen hinaus gewährt ist. Zwischen dem Bereich der geplanten Ortsumgehung und den überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, dies wird durch die Festsetzung von "Privater Grünfläche ohne bauliche Anlagen" gewährleistet. Der vom Straßenbauamt, Regierungspräsidium Tübingen geforderte Wirtschaftsweg ist zulässig.
- 6.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Es soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte.
- 6.2.7.7 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

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

## **6.2.8 Infrastruktur**

6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

6.2.8.2 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Emmelhofer Straße" an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Tulpenstraße" gegeben.

6.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Entlang der "Emmelhofer Straße" besteht ein Gehweg bis in die Ortsmitte. Dieser wird im Baugebiet weitergeführt. Die "Emmelhofer Straße" kann auch von Fahrradfahrern genutzt werden.

6.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Emmelhofer Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

6.2.9.5 Die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen entlang der Verkehrsfläche wird eingeschränkt, damit sind auch tote Einfriedungen gemeint. Der Gemeinde ist bewusst, dass dies eine gewisse Einschränkung der privaten Grundstückseigentümer darstellt. Dies ist jedoch notwendig, um aus-

reichend Flächen für den Winterdienst bereitzuhalten. Die Erfahrungen z.B. aus dem Winter 2018/2019 haben gezeigt, dass für den Fall, dass solche Flächen nicht verfügbar sind, schwere Beeinträchtigungen gerade für die Anlieger entstehen, da deren Grundstücke im Ergebnis schlechter erreichbar sind. Aufgrund der Tatsache, dass die Durchführbarkeit des Winterdienstes letztlich auch den Anwohnern zugutekommt und dass sich der Bereich auf einen sowieso nur schwer nutzbaren Streifen von 0,50 m entlang der Grundstücksgrenze beschränkt, wird der Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen privaten Grundstückseigentümer als angemessen wahrgenommen.

- 6.2.9.6 Die innere Erschließung erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt.
- 6.2.9.7 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

## 6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.10.1 "Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 11.09.2020).

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K7902 ein. Zudem bestehen Planungen für den Bau einer Umgehungsstraße (Landes-Straße L265) direkt nördlich des Plangebietes. Zum Zeitpunkt der Planung war nicht abschließend geklärt, ob und wann die Umgehungsstraße realisiert wird. Im Zuge der Planung der Umgehungsstraße wurde im Jahr 2008 durch das Regierungspräsidium Tübingen eine Prognose, der bei Umsetzung der Umgehungsstraße L265 zu erwartenden Verkehrszahlen erstellt. Auf Grundlage der darin prognostizierten Verkehrszahlen ist ersichtlich, dass für den Fall des Baues der Umgehungsstraße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind. Die Gemeinde beabsichtigt, die Umgehungsstraße in Kooperation mit dem Landkreis zu planen und zu bauen. Der Zeitplan steht noch nicht endgültig fest. Die Gemeinde geht aber fest davon aus, dass die Umgehungsstraße mittelfristig gebaut werden kann. Ein Wohngebiet neben der geplanten Straße ohne lärmschutztechnische Maßnahmen könnte den Verlauf der Straße gefährden. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch für den Fall einer Realisierung der Umgehungsstraße zu sichern und eine zukunftsfähige und städtebaulich sinnvolle Planung zu gewährleisten, ist ein ganzheitliches Lärmschutzkonzept erforderlich. Dieses besteht aus einer aktiven

Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls. Zusätzlich sind für den verbleibenden Überschreibungsbereich passive Lärmschutz-Maßnahmen an der geplanten Wohnbebauung notwendig. Neben der Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll durch diese Maßnahme eine Erleichterung eines zukünftigen Baus der Umgehungsstraße erreicht werden. Die genaue Dimensionierung des Lärmschutzwalls kann erst erfolgen, wenn bekannt ist, ob die Umgehungsstraße realisiert wird und wenn gegebenenfalls eine aktualisierte Verkehrsprognosen vorliegt. Im Bebauungsplan wird der Lärmschutzwall deshalb nicht als Festsetzung aufgenommen, sondern es wird entlang der geplanten Umgehungsstraße ausreichend Raum für eine spätere Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Da passive Maßnahmen nach Umsetzung der Wohnbebauung nur unter hohen Aufwendungen zu realisieren sind, wurden diese bereits zum Zeitpunkt der Planung ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Dimensionierung der passiven Maßnahmen wurde von einem Lärmschutz-Wall mit einer Höhe von 5,40 m ausgegangen.

Die Verkehrslärm-Immissionen auf das Plangebiet wurden gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bzw. gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Es zeigt sich, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt, ohne den Bau der Umgehungsstraße L 265, die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) innerhalb der Baugrenzen im Tageszeitraum um ca. 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um ca. 2 dB(A) unterschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden innerhalb der Baugrenzen im Tageszeitraum um ca. 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um ca. 6 dB(A) unterschritten. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind für den Ist-Zustand, ohne den Bau der Umgehungsstraße L 265 im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen somit gewährleistet.

Für den Fall, dass die Umgehungsstraße L 265 wie vorgesehen umgesetzt wird, sind innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zu erwarten. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Plangebiet für den Fall einer Realisierung der Umgehungsstraße L 265 zu gewährleisten, sind daher Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Diese sollen aus einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines 5 m hohen Lärmschutzwalls bestehen. Die aktive Lärmschutzmaßnahme verläuft direkt südlich der geplanten Umgehungsstraße, weist eine Länge von insgesamt ca. 290 m auf und ist im westliche und östlichen Bereich nach Süden abgelenkt. Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Wirksamkeit der Maßnahme zeigen, dass durch die aktive Lärmschutz-Maßnahme eine gute schallabschirmende Wirkung erreicht wird. Lediglich in den westlichen und östlichen Randbereichen sowie im 2. Obergeschoß der nördlichsten Häuserreihe sind zusätzliche passive Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Als passive Lärmschutz-Maßnahmen ist die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume vorgesehen. Als weitere Maßnahme wird das Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt.

Durch die Freihaltung des nördlichen Bereichs des Geltungsbereiches für die zukünftige Realisierung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme und die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist auch

bei einer Umsetzung der Umgehungsstraße die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich.

- 6.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.11 Wasserwirtschaft**

- 6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.11.2 Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein gesondertes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal, Retentionsmulde mit Überlaufbauwerk und Drosselschacht) gesammelt und in den Vorfluter entwässert. Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind spezielle Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Zum Schutz des Grundwassers sind Sickerschächte unzulässig und Rigolen nur nach Vorreinigung zulässig.
- 6.2.11.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.11.4 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Kißlegg - Zaisenhofen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **6.2.12 Geologie**

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

6.2.12.2 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Illmensee-Formation sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten und Niedermoorablagerungen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist im Bereich der das Plangebiet kreuzenden Straße zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 6.2.13 Gebäudetypen

6.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist für die Großzahl der Grundstücke vorgesehen. Dort können Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Auf diese Art wird der Charakter der im Südwesten anschließenden Bestandsbebauung fortgesetzt.
- Typ 2 ist für den Bereich entlang der "Emmelhofer Straße" vorgesehen, in dem aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke und der festgesetzten Wand- und Firsthöhen Mehrfamilienhäuser entstehen können. Ein eigener Typ für diese Grundstücke ist notwendig, um für diese einen passgenauen Schlüssel für die Anzahl der herzustellenden Stellplätze vorzuschreiben.
- Typ 3 ist für den zentralen Bereich vorgesehen, in denen aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke und der festgesetzten Wand- und Firsthöhen Mehrfamilienhäuser entstehen können. Ein eigener Typ für diese Grundstücke ist notwendig, um für diese einen passgenauen Schlüssel für die Anzahl der herzustellenden Stellplätze vorzuschreiben. Vom Typ 2 weicht dieser durch die Zahl der Vollgeschosse ab.
- Typ 4 ist am Übergang zur Bestandsbebauung vorgesehen. Die Festsetzung der offenen Bauweise und von Dachformen und Dachneigungen ist aufgrund der kleinen Größe des Streifens nicht notwendig.



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

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

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

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

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

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Kiblegg. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Kreis-Straße K 7902 ("Emmelhofer Straße") begrenzt. Südwestlich befindet sich die Wohnbebauung des bestehenden Ortsrandes (Wohngebiet "Blumenäcker"). Südöstlich, nordöstlich sowie nordwestlich (jenseits der Kreis-Straße) befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Etwa 100 m weiter nordöstlich liegt der Orts-Teil Emmelhofen.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um konventionell landwirtschaftlich genutztes Grünland. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Nutzungsbedingt stellt sich die Wiese in Bezug auf die Flora eher artenarm dar (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsrundlands). Die Gebäude des bisherigen Ortsrandes im Südwesten ragen sehr nah an die Wiesenfläche heran; in den hier angrenzenden Gärten bestehen im Übergangsbereich zum Plangebiet nur wenige, kleinere Gehölze (meist Sträucher). Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 17.03.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 30.3.2020). Auf den aktuell intensiv genutzten Grünlandflächen fanden sich jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Tierarten. Bei einer erneuten Begehung des Gebietes im Juli 2020

konnten diese Ergebnisse bestätigt werden: Es fanden sich weder Hinweise auf Zauneidechsen noch auf Vögel oder Fledermäuse. Von essentiellen Jagdgebieten oder Flugkorridoren von Fledermäusen wird im Plangebiet nicht ausgegangen, da sich hier keine geeigneten Strukturen wie Hecken, Gehölze oder Bachläufe befinden, die als Leitlinien dienen könnten oder zu ausreichenden Insekendichten führen würden. Gemäß dem landesweiten Biotopverbundplan für Baden-Württemberg befinden sich nördlich und südlich des Plangebietes jeweils Kernräume des Biotopverbundes feuchter Standorte. Der (auf Berechnungen basierende) 1000 m-Suchraum verbindet die beiden Kernräume und verläuft über das nördliche Plangebiet hinweg.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend liegen keine geschützten Landschaftsteile. Im Umfeld befinden sich jedoch einige Biotope: Etwa 160 m südöstlich befinden sich Teile des gem. § 30 BNatSchG kartierten Offenlandbiotops "Bachabschnitt und Nasswiese östlich Kißlegg" (Nr. 1-8225-436-5510). Rund 220 m nördlich des Plangebiets liegt das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feuchtgebiet entlang Bahnlinie NÖ Kißlegg" (Nr. 1-8225-436-1419) und rund 330 m nordöstlich das Offenlandbiotop "Bachabschnitt u. Feldgehölze Emmelhofer Bachtobel" (Nr. 1-8225-436-5501). Das Landschaftsschutzgebiet "Rötsee" (Nr. 4.36.026) beginnt jenseits der Bahnlinie etwa 200 m weiter nördlich. Nördlich von Emmelhofen (etwa 400 m vom Plangebiet entfernt) liegt das Wasserschutzgebiet "Rappenbühl" (Nr. 436.145; Zone III und IIIA). Das nächste FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von mehr als 700m nordwestlich ("Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg", Nr. 8224-311). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Glazial-, See- und Schmelzwassersedimenten des zweiten Riß- und des ersten Würmzeitlichen Vorstoßes des Rheingletschers geprägt (Ilmensee-Formation, vgl. Geologische Karte M 1:50.000). Im März 2020 wurde im Plangebiet eine Baugrunderkundung in Form von Baggerschürfen, Rammkernbohrungen und Rammsondierungen durchgeführt (siehe geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets "Tannenstock" der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach vom 21.04.2020). Die Untersuchung bestätigt, dass der tiefere Untergrund von eiszeitlichen Moränenablagerungen geprägt wird, aus denen im Zuge einer intensiven Verwitterung in der folgenden letzten Warmzeit eine teils mächtig ausgebildete Verwitterungsdecke entstand. Eine 0,20 m bis 0,30 m, lokal bis zu 0,50 m mächtige humose Mutterbodenauflage schließt die natürliche Schichtenfolge zur Geländeoberfläche hin ab (schwach toniger bis toniger, sandiger Schluff mit organischen Nebenbestandteilen (Wurzelresten)). Die Verwitterungsdecke reicht im Plangebiet bis in Tiefen zwischen 1,50 m und 3,10 m. Die grobkörnigeren Partien der Verwitterungsdecke stellen sich als schwach kiesiger bis stark kiesiger, schwach steiniger, schwach schluffiger bis schluffiger, schwach toniger Fein- bis Grobsand dar. Innerhalb der Verwitterungshorizonte treten aber auch schluffige, sandige bis stark sandige Fein- bis Grobkieslagen auf. Bei den unter der Verwitterungsdecke lagernden Moränensedimenten handelt es sich um Grundmoräne (bindige, schluffig dominierte Moränenablagerungen), Moränenkiese

und Moränensande, die bis zur jeweiligen Erkundungstiefe anstehen. Bildungsbedingt ist mit einem heterogenen Wechsel zwischen den kiesigen und den feinkornreichen Moränenablagerungen auszugehen. Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich podsolige Parabraunerden-Braunerden mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe in frischer bis feuchter Lage. Die Bedeutung der Böden für die Funktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe" ist jeweils hoch. Die Böden sind vollständig unversiegelt und bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre natürlichen Funktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist nur mäßig.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Etwa 190 m nordwestlich bzw. 220 m nördlich verläuft der Emmelhofer Bach. Etwa 150 m südöstlich fließt der Hunauer Bach. Beide Gewässer münden in die etwa 800 m westlich – jenseits der angrenzenden Bebauung – verlaufende Kißlegger Ach. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Gemäß dem o.g. Geotechnischen Bericht liegt der aus dem Feldversuch ermittelte korrigierte Durchlässigkeitsbeiwert der Moränenkiese bei  $k_f = 2,6 \cdot 10^{-4}$  m/s. Die Moränenkiese sind daher als ein stark durchlässiger Boden zu bezeichnen. Die Verwitterungsdecke, die Grundmoränenablagerungen sowie die Moränensande sind dagegen gemäß der Kornsummenkurven als schwach durchlässig einzustufen (korrigierte Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k = 4,0 \cdot 10^{-8}$  m/s,  $k = 5,6 \cdot 10^{-8}$  m/s bzw.  $k = 6,6 \cdot 10^{-8}$  m/s). Der im Feldversuch ermittelte korrigierte Durchlässigkeitsbeiwert für die Grundmoräne liegt bei  $k_f = 2,8 \cdot 10^{-5}$  m/s. Dies entspricht einem durchlässigen Boden. Da beim im-situ Versickerungsversuch die natürliche Lagerungsdichte des Bodens berücksichtigt wird, sind die Ergebnisse des Feldversuches allgemein als höherwertiger gegenüber den aus den Kornsummenkurven ermittelten Durchlässigkeiten zu werten. Der hierbei ermittelte Wert für die teils stark kiesige Grundmoräne liegt auch innerhalb der erfahrungsgemäß zu erwartenden Durchlässigkeiten und ist somit in sich plausibel. Da das Gelände von Südosten nach Nordwesten hin um mehrere Meter abfällt, kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Abfluss von Hangwasser in Richtung der Kreis-Straße kommen. Entlang der zum Plangebiet gewandten Straßenseite verläuft ein Graben, der das zufließende Wasser aufnimmt und ableitet. Generell stellen die Moränensande und -kiese einen Porengrundwasserleiter dar, der zeitweise oder dauerhaft grundwassererfüllt sein kann. Die Porengrundwasserleiter können auf Grund der heterogenen Verzahnung der Böden auch hydraulisch nicht flächig ausgebildet und miteinander verbunden sein. Bei Anschnitt ergeben sich je nach Ausbildung bzw. Kornzusammensetzung der Verwitterungsdecke und der Moränenablagerungen linsenartige Horizonte, aus welchen insbesondere nach stärkeren, langanhaltenden Niederschlagsereignissen Schicht- bzw. Hangzugwasser austreten kann. Aus den Ergebnissen der Baugrunderkundung lässt sich kein klarer Grundwasserstand ableiten, es ist vielmehr anzunehmen, dass es sich um zahlreiche Schichtwässer

handelt, die über durchlässigere Kies- und Sandhorizonte mehr oder weniger miteinander hydraulisch verbunden sein können. Es ist allerdings insbesondere ab Tiefen von 2,80 m unter der Geländeoberkante verstärkt mit dem Auftreten von mehr oder minder starken Schicht- bzw. Grundwässern zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Siedlungsrand gelegene, nach Westen hin abfallende Wiesenfläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. In der Klimaanalysekarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist im Bereich des Plangebietes und der südlich davon liegenden Flächen ein Hangwindssystem dargestellt, das östlich Windgeschwindigkeiten von 1-2 m/s in 2 m über Grund aufweist, unmittelbar am Ortsrand nur noch 0,5-1 m/s. Der Bereich hat daher für den Luftaustausch eine gewisse Bedeutung. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine Wiesenfläche in nordöstlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Kießlegg. Im Südwesten schließt der überplante Bereich an die Bebauung des bestehenden Ortsrandes an, die durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten gekennzeichnet ist. Die in die übrigen Richtungen anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle Richtung Nordwesten auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Entlang der Kreis-Straße im Nordwesten führt ein Fuß- und Radweg am Gebiet vorbei, sodass der Fläche eine mittelbare Bedeutung für die (Nah-)Erholung als Teil der landschaftlichen Kulisse zukommt. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Straße sowie von der freien Landschaft im Osten her gut einsehbar und auf Grund der erhabenen Lage am Ortsrand für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch das angrenzende Wohngebiet und die Kreis-Straße handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Konflikte zu erwarten. Die im Rahmen der Vor-Ort-Begehung angetroffenen intensiv genutzten Wiesenflächen bieten keine Hinweise darauf, dass von der Planung tatsächlich genutzte Biotopverbundkorridore betroffen sind.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die o.g. Schutzgebiete und Biotop werden von der Planung auf Grund der zu ihnen bestehenden Entfernung nicht beeinträchtigt.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich des Lärmschutzwalles ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Von der Planung sind gut nutzbare landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von fast 4 ha betroffen. Der Eingriff in den Boden ist damit als erheblich zu bezeichnen. Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege, siehe Punkt 7.2.3.10, sowie Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen, siehe Punkt 7.2.3.11). Zudem wird unter Punkt 4.13 auf die im Rahmen der Vorhabensumsetzung erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen hingewiesen (z.B. hochwertige Wiederverwendung überschüssigen Bodens, insbesondere zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles in einer Weise, dass eine ausreichend mächtige, gut durchwurzelbare Bodenschicht entsteht, welche dauerhaft gesundes Pflanzenwachstum ermöglicht).
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist – sofern es die Bodenbeschaffenheit zulässt – auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein gesondertes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal) gesammelt und in ein neu zu errichtendes Retentionsfilterbecken im westlichen Plangebiet eingeleitet. Nach entsprechender Vorreinigung entleert sich das Retentionsbecken über einen Drosselabfluss in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Zaisenhofen zugeführt.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die vorhandenen Luftströme werden voraussichtlich an der (beim Bau der Umgehungsstraße) aus Gründen des Lärmschutzes erforderlichen Lärmschutzwalls zumindest in den bodennahen Bereichen gestaut oder nach Norden hin abgeleitet.

Da überwiegend eine kleinteilige Bebauung mit öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten vorgesehen ist, kann innerhalb des Plangebietes dennoch von einer ausreichenden Frischluftversorgung ausgegangen werden.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in vergleichsweise exponierter Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine Beeinträchtigung. Der Ortsrand wird in einem erhöht liegenden Bereich in die freie Landschaft hinausverlagert; der Abstand zwischen dem Hauptort Kißlegg und dem Orts-Teil Emmelhofen verringert sich. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer gewissen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Wiesenfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im nordöstlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einerseits zur Freihaltung von Flächen dient, die im Falle des Baus der Umgehungsstraße für aktive Lärmschutzmaßnahmen benötigt werden, andererseits aber auch eine großzügige Eingrünung des Baugebietes in Richtung freier Landschaft sowie einen öffentlichen Aufenthaltsraum für die Bewohner des Baugebietes schafft. In Bezug auf die Nutzung der Grünfläche ist z.B. an Spaziergänge oder an freies (nicht an Spielgeräte gebundenes) Kinderspiel gedacht. Zulässige bauliche Anlagen sind neben dem möglichen Lärmschutzwall z.B. Fußwege und Bänke.
- 7.2.3.3 Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Auch diese Fläche gewährleistet gleichzeitig eine Eingrünung des geplanten Baugebietes, in diesem Fall zur Kreis-Straße hin.
- 7.2.3.4 Auf den beiden öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Auf den privaten Grundstücksflächen mit Anteil am Lärmschutzwall (Grundstücke mit den Nrn. 2a/b bis 11a/b) wurde bewusst kein Pflanzgebot festgesetzt, weil hier unmittelbar nördlich und östlich angrenzend Gehölzpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen sind. Diese Gehölzpflanzungen halten nicht in jedem Fall den Grenzabstand gemäß § 16 Nachbarrechtsgesetz (NRG) ein. Sie sind jedoch gemäß § 27 NRG von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden; dafür wird ihnen das sonst im geplanten Baugebiet geltende Baumpflanzgebot erlassen.

- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen (also keine Thujas u.ä.) zulässig.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Dies dient auch dazu, dass verschiedene systematische Insektenfamilien mit zahlreichen Insektenarten und deren Lebensformen sowie viele weitere Tierarten günstige Lebensbedingungen und Lebensraumstrukturen vorfinden. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 7.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Versickerungsfähige Beläge sind zum Beispiel Rasengittersteine, Rasenpflaster und Schotterrasen.
- 7.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen)

mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen, die einen ausschließlich nach unten gerichteten Lichtschein erzeugen, so dass keine Abstrahlung in die freie Landschaft erzeugt wird.

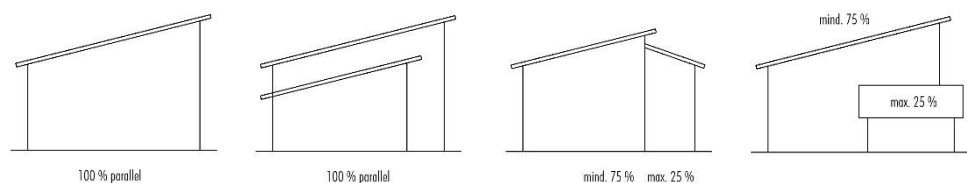
- 7.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.14 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie Hecken zulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig.
- 7.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.



## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firshöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

- 8.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 8.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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

- 8.1.2.1 Die Vorschriften zur Geländeänderung sind notwendig, da das Plangebiet sich in abschüssigem Gelände befindet. Die Aufnahme einer Vorschrift in die örtlichen Bauvorschriften ist notwendig, um sicherzustellen, dass die gleichen Vorschriften im Baugebiet für alle Bauherren gelten. Als Planungs-Alternative würde der Verzicht auf Vorschriften zur Verfügung stehen. Dann würden Bauherren, die zuerst kommen, das Baugebiet durch ihre Maßnahmen so prägen, dass zu angrenzende Bauherren ein starker Versatz entsteht. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange wird durch die Vorschrift vermindert. Auf Grund der Erschließungs-Situation (Höhenlage der geplanten Straße) sind gewisse Abgrabungen nicht zu vermeiden. Mit der genannten Vorschrift wird eine Geländeabwicklung gesichert, die harte Brüche vermeidet. Ziel ist letztlich ein stimmiges Gesamtbild des geplanten Gesamt-Grundstückes nach Abschluss aller Baumaßnahmen. Diese Vorschrift stellt zwar eine gewisse Einschränkung der Bauherren dar, da letztlich aber alle späteren Grundstückseigentümer im Baugebiet und Bewohner der Baugrundstücke von der genannten gesicherten Geländeabwicklung und dem Vermeiden nachbarlicher Konflikte profitieren, wird diese Einschränkung als angemessen eingeschätzt. Nicht zuletzt lassen die Vorschriften auch gewisse Abgrabungen und Aufschüttungen zu, die zur Erlangung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke führen. Als weitere Planungs-Alternative wäre die Festsetzung in konkreten Zahlen (quantitativ) denkbar gewesen, d.h. z.B. zulässige Abgrabung in Zentimetern, Begradigung nur bis zu einer gewissen Gradzahl etc. Diese Alternative ist aus den folgenden Gründen nicht möglich: Die Steigung im Baugebiet variiert zwischen nordwestlichem Teil und südöstlichen Teil stark. Die pauschale Festsetzung z.B. einer Gradzahl für das Baugebiet würde daher in einigen Fällen zu einer unbotmäßigen Härte führen, in anderen hingegen das Ziel der nachbarlichen Befriedung und gesicherten Geländeabwicklung verfehlen. Darüber hinaus kann zwar nachvollzogen werden, dass die Überprüfung z.B. einer konkreten Gradzahl im Baugenehmigungsverfahren einfacher ist als verbal formulierte Anforderungen. Zur Erreichung der o.g. Ziele ist es nicht möglich, eine präzise Zahl zu bestimmen, ab welcher diese Ziele nicht mehr erreicht sind. Zur Erläuterung der Vorschriften dienen folgende Ausführungen:
- 8.1.2.2 Für den an die Straße angrenzenden Bereich gelten der erste und zweite Spiegelstrich. Zum ersten Spiegelstrich gilt: Zur Wahrung der Geländeabwicklung soll ein Streifen von 8,00 m entlang der

öffentlichen Verkehrsfläche soweit möglich an die Oberkante der Verkehrsfläche angepasst werden. Die Grenze dessen, was im Sinne dieser Vorschrift "soweit möglich ist", wird erstens durch die Grenzen der ingenieurtechnischen Möglichkeiten bestimmt. Zum anderen soll durch die Formulierung "soweit möglich" verhindert werden, dass zur Angleichen an die Oberkante der Verkehrsfläche Geländeänderungen vorgenommen werden, die eine Benachteiligung der nachkommenden Nachbarn oder negative städtebauliche Auswirkungen befürchten lassen. Diese zu vermeiden, ist ja gerade Sinne und Zweck der getroffenen Vorschrift. Zum zweiten Spiegelstrich: Angleichung bedeutet, dass das Nachbargrundstück zuerst erschlossen und bebaut wurde. Sollte der im Anschluss kommende Grundstückseigentümer wünschen, keinen Geländeversatz zwischen den Grundstücken zu haben, so kann er im genannten Bereich aufschütten bzw. abgraben.

- 8.1.2.3 Zum dritten Spiegelstrich: Der straßenabgewandte Bereich des Grundstückes ist derjenige Bereich, der nicht entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Wenn das Grundstück von der Straße weg ansteigend ist, ist der straßenabgewandte Bereich des Grundstückes höher liegend. Eine Geschoß-Ebene, die in Richtung Straße hin zwischen Fußboden- und Deckenhöhe frei liegt, ist auf der von der Straße abgewandten Seite dann vom Gelände verdeckt. Zur effizienten Ausnutzung der Grundfläche des Baukörpers ist es notwendig, dass diese Geschoß-Ebene durch ausreichende Belichtung und Belüftung auf der ganzen Grundfläche nutzbar wird. Diese dafür notwendige Abgrabung ist durch die Vorschrift ermöglicht. Zum vierten Spiegelstrich: Wenn das Grundstück von der Straße weg abfallend ist, ist der straßenabgewandte Bereich des Grundstückes bereits tiefer liegend. Wird das auf diesem Grundstück geplante Gebäude also mit einem Untergeschoss versehen, liegt dieses bereits teilweise frei. Um eine gute Ausnutzbarkeit dieses Grundstückes zu ermöglichen, ist es erlaubt, dieses Grundstück so weit abzugraben, dass ein ebenerdiger Zugang zu diesem Grundstück entsteht. Dies kann z.B. durch eine Abgrabung bis auf die Rohfußbodenhöhe des Untergeschosses geschehen.
- 8.1.2.4 Im Bereich zwischen den privaten Grundstücken soll in den folgenden Fällen Geländeänderungen möglich sein: Das im fünften Spiegelstrich angesprochene Szenario geht davon aus, dass die Straße ein hohes Gefälle aufweist. Eine strikte Verpflichtung zur Angleichung von Grundstücksgrenzen würde dazu führen, dass große Teile des Grundstückes durch ein ebenso großes Gefälle nicht gut ausnutzbar wären. Spiegelstrich 2 und 3 der Vorschrift erlauben zwar für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes die Abgrabung zur Belichtung und Belüftung einer Geschoßebene bzw. zur Erlangung eines ebenerdigen Zuganges. An der Grundstücksgrenze kann es jedoch sinnvoll sein, Böschungsmaßnahmen zuzulassen, um das Grundstück ausreichend zu befestigen. Was genau ein merklicher Geländeversatz ist, muss sich aus der Geländesituation vor Ort ergeben. Die Bestimmung eines quantitativen Grenzwertes, ab dem eine Geländeversatz als "merklich" einzustufen ist, wird als nicht zielführend angesehen, da diese Bewertung unter den örtlichen Gegebenheiten getroffen werden muss. Ein quantitativer Grenzwert würde dazu führen, dass bereits bei einer Unterschreitung des Grenzwertes um einen Zentimeter keine Böschungsmaßnahmen mehr erlaubt wären. Dies könnte die Ausnutzbarkeit des Grundstückes unangemessen einschränken. Der

Gemeinde ist daran gelegen, durch gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke das Erfordernis zur Erschließung neuer Baugebiete so gering wie möglich zu halten. Aus den genannten Gründen muss die Bewertung des Geländeversatzes als "merklich" oder "nicht merklich" anhand des Einzelfalles erfolgen, auf die Aufnahme eines Grenzwertes in die Satzung wird verzichtet. Zum 6. Spiegelstrich: Hier ist ein quantitativer Schwellenwert nicht möglich, da die Grundstücksgrenze unterschiedlich lang sein kann. Ein potentiell gewählter quantitativer Wert – z.B. ein zulässiger Höchst-Unterschied zwischen den bei-den Neigungswinkeln von  $5^\circ$  - wirkt sich auf einer Länge der Grundstücksgrenze von 20 m viel weniger stark aus als auf einer Länge von 40 m.

- 8.1.2.5 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## 8.2 Sonstige Regelungen

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

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,06 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA1	2,56	
Bauflächen als WA2	0,08	
Private Grünflächen	0,14	
Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Bestand "Emmelhofer Straße")	0,58	
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand "Emmelhofer Straße")	0,17	
Öffentliche Grünflächen	0,53	

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 21,96 %

## 9.2.2 Übersicht zur Berechnung der zulässigen Grundfläche

Grundstücks-Nr.	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Grundflächenzahl (GRZ)	mögliche Grundfläche in m <sup>2</sup> (GR)	Typ
1	1187	0,35	415,45	2
2a	489	0,35	171,15	1
2b	155	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
3a	506	0,35	177,10	1
3b	191	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
4a	432	0,35	151,20	1
4b	137	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
5a	363	0,35	127,05	1
5b	136	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
6a	382	0,35	133,70	1
6b	143	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
7a	441	0,35	154,35	1
7b	130	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
8a	550	0,35	192,50	1
8b	128	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
9a	614	0,35	214,90	1
9b	133	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
10a	568	0,35	198,80	1
10b	135	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
11a	560	0,35	196,00	1
11b	143	Grünfläche	Grünfläche	Grünfl.
12	665	0,35	232,75	1
13	704	0,35	246,40	1
14	736	0,35	257,60	1
15	725	0,35	253,70	1
16	493	0,35	172,55	1
17	479	0,35	167,65	1
18	604	0,35	211,40	1
19	551	0,35	192,85	1
20	593	0,35	207,55	1
21	588	0,35	205,80	1
22	571	0,35	199,85	1
23	601	0,35	210,35	1
24	567	0,35	198,45	1
25	653	0,35	228,55	1
26	656	0,35	229,60	1

27	435	0,35	152,25	1
28	498	0,35	174,30	1
29	486	0,35	170,10	1
30	613	0,35	214,55	1
31	3.773	0,35	1320,55	2
32	538	0,35	188,30	1
33	526	0,35	184,10	1
34	508	0,35	177,80	1
35	445	0,35	155,75	1
36	560	0,35	196,00	1
37	578	0,35	202,30	1
38	513	0,35	179,55	1
39	514	0,35	179,90	1
40	462	0,35	161,70	1
41	119	0,35	41,65	3
42	107	0,35	37,45	3
43	87	0,35	30,45	3
44	87	0,35	30,45	3
45	97	0,35	33,95	3
46	40	0,35	14,00	3
47	251	0,35	87,85	3
Summe:			9.280,25	

### 9.2.3 Erschließung

9.2.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

9.2.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

9.2.3.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

9.2.3.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

## 9.3 Zusätzliche Informationen

### 9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2020 enthalten):

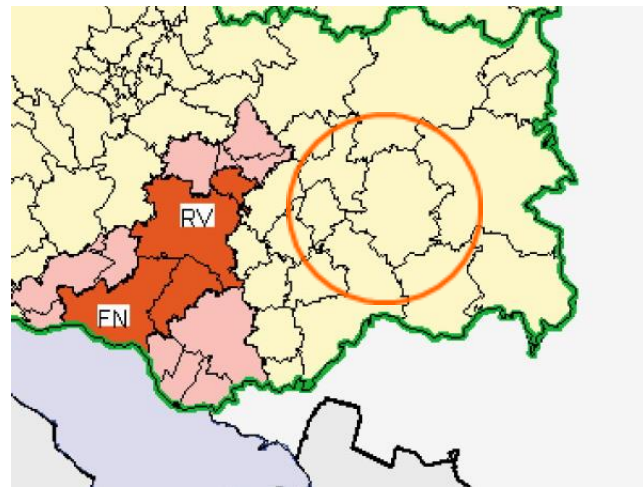
- Verschiebung des geplanten Lärmschutzwalles zur Aufnahme eines Wirtschaftsweges zwischen Wall und geplanter Umgehungsstraße
- Streichung einer Festsetzung, nach denen im Bereich von Mehrfamilienhäusern ein geringerer Abstand von Carports und Garagen einzuhalten wäre
- Vergrößerung der Sichtflächen nach Norden
- Aufnahme von privaten Grünflächen im Bereich des Lärmschutzwalles
- Klarstellung, dass in der öffentlichen Grünfläche ein Wirtschaftsweg zulässig ist
- Aufnahme einer Festsetzung zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Bereich des Lärmschutzwalles
- Aufnahme einer Festsetzung zu landschaftsgerechten und naturnahen Gärten (Vermeidung von Schottergärten)
- Ergänzung der Festsetzung zur Außenbeleuchtung
- Umformulierung der Festsetzung zu Bodenbelägen (zur Ergänzung der Wasserdurchlässigkeit)
- Änderungen an den planzeichnerisch festgesetzten Baum-Pflanzungen (Standort, Wuchsklasse)
- Ergänzung der Festsetzung zu Baumpflanzungen für den Bereich der privaten Grundstücke mit Anteil am Lärmschutzwall
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift zur landschaftsgerechten Gartengestaltung
- Ergänzung der Hinweises zum Bodenschutz, Brandschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung (insbesondere Einarbeitung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und der zweiten artenschutzrechtlichen Begehung sowie Städtebauliches Erfordernis der Lärmschutzmaßnahmen)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.11.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2020 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen zur Klarstellung der Festsetzungen zu Grünflächen
- Streichung der Beispiele bei der Festsetzung zur Versickerung
- Änderungen und Ergänzung bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

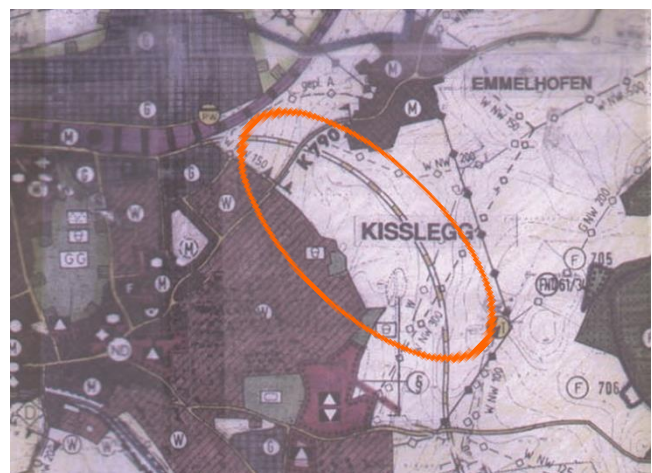
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung Kißlegg als Kleinzentrum in der Nähe der Landesentwicklungsachse



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Südwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Emmelhofen"



Blick von Norden auf die südwestlich anschließende Bestandsbebauung



Blick von Norden auf die "Emmelhofer Straße"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.09.2019. Der Beschluss wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 11.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

**12.2 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. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.05.2020 bis 25.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 22.04.2020; Entwurfsfassung vom 22.04.2020; Bekanntmachung am 13.05.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 21.09.2020 (Billigungsbeschluss vom 14.10.2020; Bekanntmachung am 28.10.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Kißlegg, den 11.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 29.01.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 11.05.2020 (Entwurfsfassung vom 22.04.2020; Billigungsbeschluss vom 22.04.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 21.09.2020 (Billigungsbeschluss vom 14.10.2020; Anschreiben vom 23.10.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)

Kißlegg, den 11.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2020 über die Entwurfsfassung vom 25.11.2020.

Kißlegg, den 11.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

#### **12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Tannenstock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 25.11.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kißlegg, den 11.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Tannenstock" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den 29.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

#### **12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kißlegg wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplan "Tannenstock" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 29.12.2020

.....  
(Dieter Krattenmacher, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.04.2020  
Plan geändert am: 21.09.2020  
Plan geändert am: 25.11.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Projektkoordination	Hubert Sieber
Landschaftsplanung	Dr. Heidrun Ernst
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....  
(i.A. David McLaren)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

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".