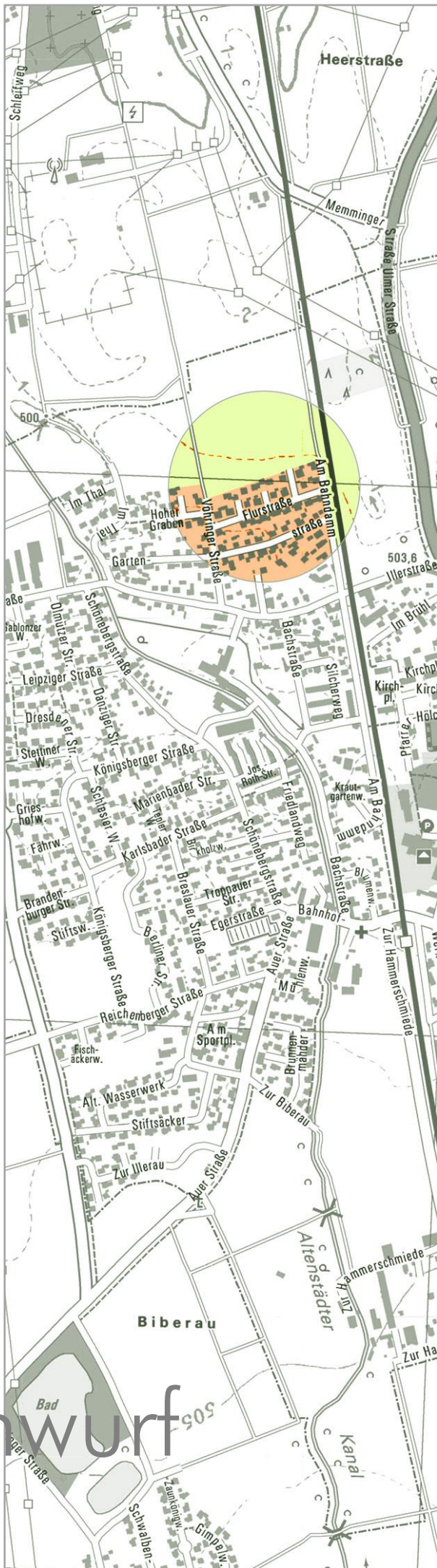


Entwurf



Gemeinde Bellenberg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	17
5	Satzung	20
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	28
8	Begründung-Bauordnungsrechtlicher Teil	30
9	Begründung – Sonstiges	31
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	33
11	Begründung – Bilddokumentation	34
12	Verfahrensvermerke	36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (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 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 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

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

- 2.3 **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 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, 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)
- 2.4 Z II **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 Typenschablone)
- 2.5 WH m ü. NN **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)
- 2.6 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen 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 etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

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. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Die Einhaltung einer evtl. 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)

2.8 0

Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.10



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude, Garagen und Carports)

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

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

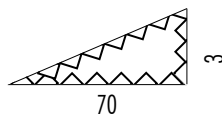
2.12

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

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

2.13



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)

2.14



Verkehrsflächen

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

2.15

Versickerung von Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, durch Versickerungsanlagen zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16 Pflanzungen im Baugebiet

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 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" nächstgelegenen Gebäudeseite von 76 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) auszustatten. Ruheräume in Richtung der Bahnlinie sind zulässig, wenn vor diesen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorgesehen oder die Fenster von Ruheräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnensbare Fenster ausgeführt werden.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) auszustatten.

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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" nächstgelegenen Gebäudeseite von 73 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) auszustatten.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) auf die der Bahnlinien rückwärtigen Gebäudeseite (Westseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthaltsräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.
- Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

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

2.19



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" nächstgelegenen Gebäudeseite von 67 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der Bahnlinien rückwärtigen Gebäudeseite (Westseite) zu orientieren.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) auf die der Bahnlinien abgewandten Gebäudeseiten (Nordseite, Südseite, Westseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthalts- und Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

- Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

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

2.20



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" nächstgelegenen Gebäudeseite von 64 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der Bahnlinien rückwärtigen Gebäudeseite (Westseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der - Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

- Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

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

2.21



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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 Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" nächstgelegenen Gebäudeseite von 61 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der Bahnlinien abgewandten Gebäudeseiten (Nordseite, Südseite, Westseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der - Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) können für einzelne Räume zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

- Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

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

2.22 Immissionen durch Schwingungen

Die Neu- und Erweiterungsbauten innerhalb eines Mindestabstandes von 50 m zur Gleisachsenmitte der Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" sind mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Schwingungsisolierung der Gebäudfundamente, körperschall-abschirmende Bauweise mit Trennfugen) auszustatten, sofern nicht durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die in der DIN 4150 Teil 2 - Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - vom Juni 1999 enthaltenen und für Wohngebiete maßgebenden Anhaltswerte A für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen eingehalten werden.

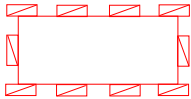
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" der Gemeinde Bellenberg.

2.24



Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Nord" (Fassung vom 10.02.1975, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.04.1978) vor dieser Änderung, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende oder entfallende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte für Geltungsbereich der Änderung vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Hauptgebäude. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Satteldach** **Dachform für Hauptgebäude: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° 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; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.
Hinweis: Die Vorschrift zur Dachform für Hauptgebäude gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 DN 24 - 38°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen auf Hauptgebäuden sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Auf Garagen und Nebenanlagen ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig.

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

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

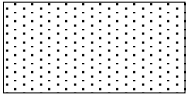
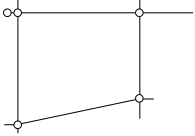
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

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

3.7 Einfriedungen in dem Baugebiet

Die Anforderungen an Einfriedungen, Hinweise für lebende Einfriedungen sowie weitere Regelungen sind der Einfriedungssatzung der Gemeinde Bellenberg in der jeweiligen Fassung zu entnehmen.

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

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3 **1 6 5** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.5 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 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.
- 4.6 **Denkmalschutz** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter

der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.7 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In dem Baugebiet soll das Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickern.

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) zu entnehmen.

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

4.8 Ergänzende Hinweise

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Bellenberg, Memminger Str. 7 eingesehen werden.

4.9 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 Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Bellenberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), 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 Bellenberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.09.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.09.2020.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Nord" (Fassung vom 10.02.1975, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.04.1978) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" wird die Begründung vom 15.10.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

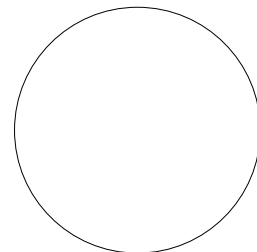
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro)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

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" der der Gemeinde Bellenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bellenberg, den

.....
(S. Schewetzky, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord" ist erforderlich, um eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durchzuführen. Es soll eine Aufstockung der bereits bestehenden Wohnbebauung auf zwei Vollgeschosse ermöglicht werden.
- 6.1.1.2 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nord" ist im westlichen Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" und im östlichen Teilbereich ein "Mischgebiet" festgesetzt. Auf fünfzehn von sechszehn Baugrundstücken wurden bereits Wohngebäude umgesetzt. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 165 ist noch unbebaut.
- 6.1.1.3 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 Änderung Bebauungsplanes "Nord" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes "Nord" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bellenberg und grenzt im Osten an eine Straße mit dahinterliegendem Gleiskörper an. Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der "Flurstraße" und im Westen entlang der "Vöhringer Straße" mit jeweils dahinterliegender Wohnbebauung und wird im Westen von bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt. Nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 164/4, 164/10 (Teilfläche), 165, 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5, 165/6, 165/7, 165/8, 165/9, 165/10, 165/11, 165/12, 165/13, 165/14, 165/15, 165/16, 165/17, 165/18, 172 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Der überplante Bereich ist zum Großteil bereits bebaut. Auf den Baugrundstücken wurden Einfamilienhäuser baulich umgesetzt. Lediglich ein Baugrundstück ist unbebaut (Fl.-Nr. 165).

6.2.1.2 Das Gelände ist eben und auf Grund der bereits bestehenden Bebauung erschlossen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Nord" in der Fassung vom 10.02.1975 (rechtsverbindlich seit 25.04.1978), der für den Ortsrand der Gemeinde Bellenberg im nördlichen Bereich die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) vorsieht. Insgesamt schafft dieser Bebauungsplan die Voraussetzung zur Errichtung von 16 Gebäuden, von denen bislang 15, ausschließlich als Wohngebäude, umgesetzt wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes "Nord" ist erforderlich, um die Nachverdichtung in Form einer Mehrgeschoßigkeit der Gebäude zu ermöglichen. Derzeit sieht der Bebauungsplan lediglich ein Vollgeschoß vor. Im östlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord" ist ein "Mischgebiet" festgesetzt. Durch die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden wird diesem Gebietscharakter nicht Rechnung getragen. Um die geplante Aufstockung der Wohnhäuser zu ermöglichen und Unklarheiten bezüglich der zulässigen Nutzungen zu vermeiden, ist es notwendig, den gesamten Änderungsgeltungsbereich fortführend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Um die oben genannte Nachverdichtung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen, erwächst der Gemeinde Bellenberg ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans der Region Donau-Iller.

6.2.3.2 Die Gemeinde Bellenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) sowie als Mischbauflächen (M) dargestellt. Der rechtsgültige Bebauungsplan "Nord" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" setzt in besagten Bereichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans nur teilweise übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.3 Der Landschaftsplan ist in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan integriert und trifft für den betroffenen Bereich keine gesonderten Aussagen.

6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

6.2.3.5 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 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist ausfolgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt mit 4.000 m² deutlich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

6.2.4.2 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.3 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

6.2.5 Schattenstudie

6.2.5.1 Frühjahr und Herbst: Die Daten der Tag- und Nachtgleiche (20.03. und 22.09) stellen einen guten Mittelwert im Jahresverlauf dar. Sie besitzen also die höchste Aussagekraft und sind gesondert zu betrachten. Der Schattenwurf der Neubauten fällt zu diesen Jahreszeiten vor allem auf das eigene Grundstück. Erst gegen 16:30, wenn die Sonne tiefer steht, fällt der Schatten auf die Nachbargebäude der im Osten angrenzenden Grundstücke.

6.2.5.2 Winter: Zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.) geht die Sonne später auf und früher unter und steht im Tagesverlauf insgesamt am niedrigsten. Dies macht sich auch beim Schattenwurf bemerkbar, die Schatten werden insgesamt länger. Die nördliche Nachbarsbebauung ist insbesondere am Vormittag vom Schatten der südlich angrenzenden Wohnhäuser betroffen.

6.2.5.3 Sommer: Die Sommersonnwende (21.06.) stellt das andere Extrem im Vergleich zum Winter dar. Es handelt sich dabei um den längsten Tag, die Sonne steht im Tagesverlauf auch in unseren Breitengraden fast senkrecht und geht sehr früh auf bzw. sehr spät unter. Der Schattenwurf der Wohngebäude findet den Großteil des Tages auf dem eigenen Grundstück statt. Einzig ab dem

frühen Abend (ca. 19:15) werfen die Wohnhäuser kurz einen Schatten auf die östlich angrenzenden Nachbarn.

- 6.2.5.4 Fazit: Insgesamt beeinträchtigt der Schattenwurf der Wohnbebauung die Wohn- und Aufenthaltsqualität der benachbarten Wohnbebauung in nur geringem Maße.

6.2.6 Stand vor der Änderung

- 6.2.6.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan "Nord" (rechtsverbindlich seit 25.04.1978) sind für den Bereich der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind 1 Vollgeschoß, eine Grundflächenzahl von 0,40 sowie eine Geschoßflächenzahl von 0,50. Ebenso sind eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig und eine Firstrichtung festgesetzt.

Auf fünfzehn von sechzehn Baugrundstücken wurde bereits eine Bebauung umgesetzt. Die bereits bestehenden Häuser innerhalb des Baugebietes haben eine Wandhöhe zwischen 2,75 und 4,20 m sowie eine Firsthöhe zwischen 6,40 und 7,50 m.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.7.1 Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 angeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO angeführten Nutzungen Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die genannte Nutzung sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. 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.

- 6.2.7.2 Die Fesetzung über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungs-Grenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Wand- und Gebäude-Höhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der geplanten Gebäude. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 6.2.7.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden.
- 6.2.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die bereits bestehenden Gebäude hinausgehen. Garagen sind sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
- 6.2.7.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.
- 6.2.7.6 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 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie "Kempten – Neu-Ulm" ein. Die Verkehrslärm-Immissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Bericht-Nr. 20-009/a vom 20.07.2020) ermittelt und beurteilt.

6.2.8.2 Die Ergebnisse zeigen, dass im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) um bis zu 12 dB überschritten wird. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 18 dB überschritten. Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets bis zu einem Abstand von etwa 96 m und im Nachtzeitraum von etwa 192 m zur Bahnlinie überschritten.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) zeigt, dass die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) bis zu 8 dB überschritten wird. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Immissionsgrenzwert 49 dB(A) um bis zu 14 dB überschritten. Im Tageszeitraum werden die Immissionsgrenzwerte bis zu einem Abstand von etwa 60 m und im Nachtzeitraum von etwa 120 m zur Bahnlinie überschritten.

6.2.8.3 Aufgrund der Situation vor Ort ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme nicht umsetzbar, denn zwischen Plangebiet und Bahnlinie befindet sich die Straße "Am Bahndamm", wodurch kein Platz für die Errichtung beispielsweise einer Lärmschutz-Wand ist. Die Errichtung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme im Plangebiet wird als wenig zielführend erachtet, da die Maßnahme für eine effiziente Abschirmung möglichst nah an der Lärmquelle errichtet werden sollte. Zudem ist eine aktive Maßnahme mit weiteren Nachteilen verbunden: Zum einen würde dadurch die ohnehin bereits vorhandene Barriere-Wirkung des Bahngleises verstärkt. Zum anderen ist die Errichtung einer Wand in Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Aus diesen Gründen soll der Konflikt durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile, Lüftungsanlagen sowie Festverglasung bzw. verglaste Vorbauten) gelöst werden.

6.2.8.4 Durch die genannten Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Verkehrslärm-Immissionen gewährleistet.

6.2.8.5 Auf temporäre Konflikte mit der Landwirtschaft wird hingewiesen.

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1.1 Das durch bestehende Wohnbebauung geprägte Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bellenberg. Im Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt. Jenseits der Straße "Am Bahndamm" östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahntrasse mit dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden wird das Plangebiet von der "Flurstraße" begrenzt, jenseits davon befindet sich Wohnbebauung. Im Westen, jenseit der "Vöhringer Straße" grenzt ebenfalls bestehende Wohnbebauung an die Planfläche.

7.2.1.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechts-gültigen Bebauungsplanes "Nord" (Fassung vom 25.04.1978). Es handelt sich um eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern und Privatgärten.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächstgelegenen FFH-Gebiete "Naturschutzgebiet 'Wasenlöcher bei Illerberg'" (Nr. 7726-302) und "Untere Illerauen" (Nr. 7726-371) liegen etwa 3 km nordöstlich sowie 2,8 km nordwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz" (Nr. 00513.01) befindet sich 600 m westlich des Geltungsbereiches. Wasserschutzgebiete und geschützte Biotop gem. § 30

BNatSchG sind nicht von der Planung betroffen. Darüber hinaus liegen keine weiteren geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord" ist erforderlich, um eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durchzuführen. Es soll eine Aufstockung der bereits bestehenden Wohnbebauung auf zwei Vollgeschoße ermöglicht werden. Das geplante Vorhaben weicht in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung vom rechtsgültigen Bebauungsplan ab. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen wird für die Baugrundstücke die Vollgeschoßigkeit (von I auf II) erhöht, bei gleichzeitiger Festsetzung der maximalen Gesamt- und Wandhöhe. Da das Wohngebiet bereits bebaut sowie von Wohnbebauung umgeben ist, wird das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nord" wird das Konzept zur Grünordnung nicht behandelt. Da fünfzehn der sechzehn Baugrundstücke bereits bebaut sind, wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" nur eine Pflanzliste für mögliche Neupflanzungen festgesetzt.

7.2.3 Fazit

7.2.3.1 Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.1 Geänderte Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude in dem zu überplanen sowie im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind generell Flach- und Pultdächer zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.
- 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.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 8.1.1.4 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 8.1.1.5 Die Beschränkung der Dachmaterialien auf Dachplatten orientieren sich an den umliegenden Bauformen und gewährleisten ein homogenes und ruhiges Gesamtbild des Ortes.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

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

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,40 ha

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,0	71,4%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,4	28,6%

9.2.2 Erschließung

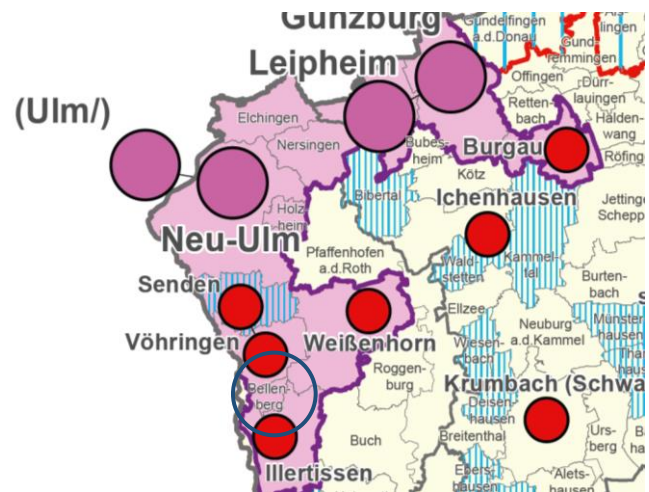
9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage der Gemeinde Vöhringen

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde

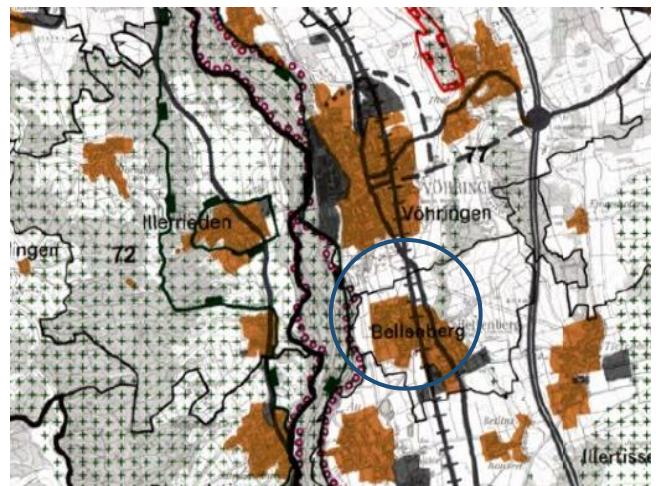
9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lech-Elektrizitätswerke AG
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Schwaben-Netz, Günzburg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Müllentsorgung Knittel
- 9.2.2.7 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Verdichtungsraum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (+++), Wohnbaufläche (braune Fläche)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W, rot) und als Mischbaufläche (M, braun)



Blick von Nordosten nach Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Norden nach Süden, östlich des Plangebietes, im linken Bildbereich die Bahntrasse



Blick von Norden nach Süden



Schattenstudie zum Zeitpunkt der
Wintersonnwende (22.12.)



Schattenstudie zum Zeitpunkt der
Tag- und Nachtgleiche (20.03.)



Schattenstudie zum Zeitpunkt der
Sommersonnwende (21.06.)



12.1 **Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord" erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bellenberg, den

.....
(S.Schewetzky, Bürgermeisterin)

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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Bellenberg, den

.....
(S.Schewetzky, Bürgermeisterin)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

Bellenberg, den
.....
(S.Schewetzky, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bellenberg, den
.....
(S.Schewetzky, Bürgermeisterin)

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

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

Bellenberg, den
.....
(S.Schewetzky, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 15.10.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Merlin Rehmann
Stadtplanung	Astrid Toth
Landschaftsplanung und Projektleitung	Astrid Toth
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasserin:

.....
(i.A. Dipl.Ing. Astrid Toth, MSc)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

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".