

Entwurfsbegründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Unterdorf 2. Änderung
in Markelfingen

Entwurfsbegründung

Erneute Auslegung
Stand: 10.04.2017

Inhalt

1	Bauleitplanerische Voraussetzungen	1
1.1	Flächennutzungsplan	1
1.2	Bebauungsplan „Unterdorf“	1
1.2.1	Gesamthafte Überarbeitung	1
1.2.2	Größe der Baufenster im Unteren Mühlenweg	2
2	Gründe der Planaufstellung.....	4
2.1	Unmittelbarer Handlungsbedarf.....	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Innenentwicklung und Nachverdichtung	4
2.4	Städtebauliches Konzept für das Grundstück Fl.St. 27/2	5
2.5	Städtebauliche Erforderlichkeit	6
2.6	Ziele und Zwecke des Bauleitplans	6
3	Begründung der Bebauungsplan prägenden Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3	Grundflächenzahl	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Gebäudehöhen	7
3.6	Dachform und Firstrichtung.....	8
3.7	Verweis zu den umweltschützenden Festsetzungen.....	8
4	Nicht notwendige Festsetzungen	8
4.1	Position von Stellplätzen	8
4.2	Lärmimmissionsschutz.....	8
4.3	Weitere gestalterische Festsetzungen	8

5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
6	Übersicht der Flächen.....	9
7	Stand der maßgeblichen Rechtsgrundlagen.....	10

Entwurfsbegründung

1 Bauleitplanerische Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) wird die Art der baulichen Nutzung aufgrund der § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W | Bestand) dargestellt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO wird hierauf aufbauend, im Bebauungsplan ein allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt.

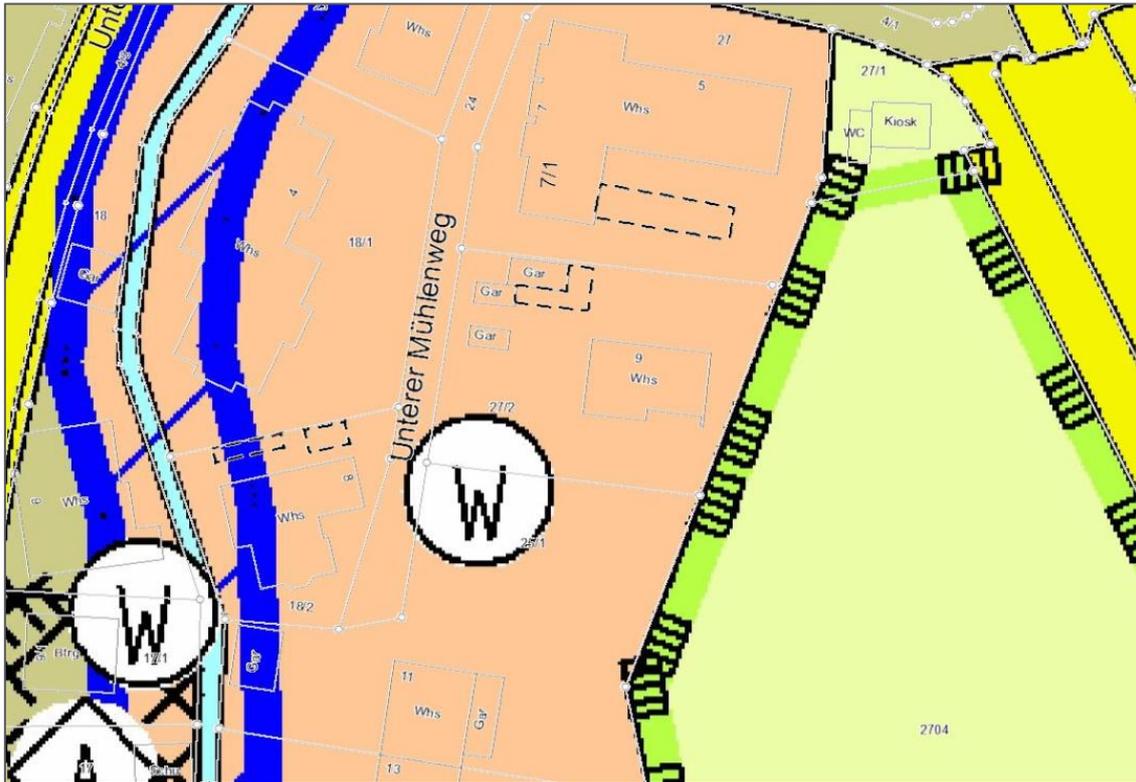


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell (unmaßstäblich)

1.2 Bebauungsplan „Unterdorf“

Mit der Bekanntmachung am 13.07.2006 hat der Bebauungsplan „Unterdorf“ Rechtskraft erlangt. Nach heutigen Erkenntnissen weist dieser eine möglicherweise fehlerhafte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf. Daher erschien insoweit eine vorsorgliche Überarbeitung des Plans sinnvoll.

1.2.1 Gesamthafte Überarbeitung

Für eine gesamthafte „Heilung“ bzw. Neuauflage des Bebauungsplans Unterdorf ergibt sich nach heutigen Erkenntnissen ein erheblicher Aufwand. So waren während der erneuten Auslegung des Plans zwischen August und September 2016 unterschiedliche Stellungnahmen eingegangen, aus welchen sich wiederum verschiedene Prüf- und Überarbeitungsaufträge ergaben. U.a. müssten die Umweltbelange nach heutigen Standards erneut vollständig aufgearbeitet werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme festgestellt, dass sich die städtebauliche Situation stellenweise heute anders darstellt als es im Jahre 2006 noch vorge-

sehen war. Zu nennen seien hier u.a. die städtischen Stellplätze am Bahnübergang, an deren Stelle planungsrechtlich ein Hotel verbindlich festgesetzt wurde (Sondergebiet Fremdenverkehr). Darüber hinaus wurden seit dem Jahr 2006 Grundstücke geteilt, weshalb auch der Zuschnitt der Baufenster bei einer Planänderung zu überprüfen wäre. Der Bebauungsplan Unterdorf bedürfte bei einer gesamthaften Heilung oder Änderung daher einer vollumfänglichen Überarbeitung, die sich als sehr aufwändig dargestellt. Notwendig würden mindestens folgende Arbeiten:

- Ganzheitliche Überarbeitung des Plans hinsichtlich der Baufenster und zugehörigen Festsetzungen;
- Abstimmungsgespräche mit den heutigen Grundstückseigentümern und Berücksichtigung deren aktueller Interessen;
- Arten- und Umweltschutzanalyse für das gesamte Unterdorf;
- Abstimmung des Gewässerentwicklungsplans mit dem Landratsamt;
- Gewässerschau, um die Möglichkeiten der Renaturierung festzulegen;
- Verkehrszählungen und Verkehrsuntersuchung für das gesamte Unterdorf;
- ggf. Lärmschutzgutachten für den Bereich der städtischen Stellplätze.

Dies würde erfordern, dass sämtliche betroffenen Belange (u.a. etwaige Beeinträchtigungen aufgrund der angesprochenen Stellplätze) umfassend untersucht und ein vollständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt würde. Mit Blick auf den ohnehin engen Zeitrahmen erschien diese Möglichkeit vor Ablauf der Veränderungssperre (unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Zurückstellung) nicht machbar. Konkreter Planungs- und Handlungsbedarf besteht derzeit mit Blick auf das Grundstück Flst. Nr. 27/2 und das dort geplante Vorhaben. Aus diesen Gründen wird der Geltungsbereich zunächst auf dieses Grundstück beschränkt. Dies erscheint aus Sicht der Stadt unbedenklich, da die dort vorgesehenen Festsetzungen für sich genommen umsetzbar sind, ohne dass es zwingend einer parallelen großräumigen Planung bedürfte.

1.2.2 Größe der Baufenster im Unteren Mühlenweg

Wie in Abbildung 2 erkennbar wird, stellt sich die Situation im Unteren Mühlenweg sehr unterschiedlich dar. In der Abbildung wird in blau der prozentuale Anteil des Baufensters am Grundstück dargestellt.



Grundstück Flurstücksnummer	Größe des Flurstücks	Größe der Bauflächen	Prozentualer Anteil	Festsetzung max.
18/1	1.649m ²	633m ²	38%	GRZ 0,4
18/2	592m ²	218m ²	37%	GR 180m ²
27	1.571m ²	521m ²	33%	GRZ 0,4
23	743m ²	162m ²	22%	GRZ 0,4
25/1	1.689m ²	320m ²	19%	GR 180m ²
27/2	1.147m ²	190m ²	17%	GR 180m ²

Abbildung 2: Prozentuale Anteile der Bauflächen an den Grundstücksflächen (unmaßstäblich)

2 Gründe der Planaufstellung

2.1 Unmittelbarer Handlungsbedarf

Für das Grundstück Fl.St. 27/2 (Anwesen „Unterer Mühlenweg 9) wurde am 05.03.2014 ein Antrag auf Bauvorbescheid gem. § 57 LBO eingereicht, der zum Zeitpunkt der Antragsstellung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprach. Der Antrag wurde daher zurückgestellt. Der Gemeinderat hat am 06.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Unterdorf im ergänzenden Verfahren nach §214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern rückwirkend in Kraft setzen zu wollen. Zur Plansicherung hat der Gemeinderat am 14.05.2015 eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen. Aufgrund der Zurückstellung musste die gesetzliche zweijährige Frist um ein Jahr verkürzt werden. Am 22.03.2016 hat der Gemeinderat daher die erste Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Unter Berücksichtigung der Zurückstellung und der Verlängerung tritt die Veränderungssperre, zumindest für das Vorhabengrundstück, damit am 16.05.2017 endgültig außer Kraft.

2.2 Geltungsbereich

Da derzeit nur im Bereich des Grundstück Fl.St. 27/2 (Anwesen „Unterer Mühlenweg 9) ein unmittelbarer planerischer Handlungsbedarf besteht, wurde der räumliche Geltungsbereich auf diesen Bereich beschränkt. Für die weiteren Umgebungsflächen ist nicht auszuschließen, dass künftig ein Steuerungsbedarf ausgelöst wird.

2.3 Innenentwicklung und Nachverdichtung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wird für die kleinräumige Planung verzichtet, was insbesondere auch deshalb zweckmäßig erscheint, da bereits im Rahmen der erfolgten Auslegung des großräumigeren Planentwurfs grundsätzlich eine Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben war. Die Belange der Umwelt sind in nachfolgender Umweltanalyse aufbereitet.

Bei Durchführung des Bebauungsplans beträgt die Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird (ca. 516m²), weniger als 20.000m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gelten dahingehend als erfüllt.

2.4 Städtebauliches Konzept für das Grundstück Fl.St. 27/2

Die Gebäude entlang des Unteren Mühlenwegs bilden ein bauliches Ensemble, welches den wahrnehmbaren Charakter des östlichen Markelfinger Ortseingangs maßgeblich prägt. Von der Kreisstraße K6170 kommend, bietet das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“ einen freien Blick auf die Silhouette des Markelfinger Unterdorfs. Die Aufstellung des Bebauungsplans Unterdorf wurde dahingehend wie folgt begründet:

„Mit der Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere der Ortsrandgrundstücke und die Erhaltung des „alten Ortskerns“ erreicht werden. Da sich in naher Zukunft größere Änderungen durch Umbau, Umnutzung, Abriss und Neubauten im Plangebiet abzeichnen, reicht die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht mehr aus. Es sollen klare planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, um die Neu- und Umbaumaßnahmen in ihrer Größe und Gestaltung zu bestimmen.“

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Unterdorf vom 08.03.2006, Kap. 1.2 Anlass der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Seite 1

Der Argumentation aus dem Bebauungsplan Unterdorf folgend, werden die entsprechenden Maßfestsetzungen angepasst. An der sensiblen Ortseingangssituation zwischen Landschaftsschutzgebiet und „altem Ortskern“ erscheint die bauleitplanerische als zweckdienlich. Neue Bauvorhaben sollen sich in ihren Dimensionen, ihrer Ausrichtung und Dachform nicht nur der maßgebenden Bebauung anpassen, sie sollen darüber hinaus in südliche und östliche Richtung in ihrer Höhenentwicklung eine Abstufung erfahren.



Abbildung 3: Ortseingangsbild mit abgestufter Höhenentwicklung von Norden nach Süden (unmaßstäblich)

Die Bebauung ist in Richtung des Landschaftsschutzgebietes eingegrünt. Die Höhen- und Flächenentwicklung ist von Norden nach Süden abgestuft. Das Baufenster wird straßenseitig durch eine am Bestand orientieren Bauflucht eingegrenzt. Durch die Bauflucht soll eine zu enge Bebauung im Unteren Mühlenweg vermieden werden. Der entsprechende Abstand zum Straßengrundstück ermöglicht darüber hinaus auch die Herstellung von Kfz-Stellplätzen.

2.5 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich aus der Herleitung der oben aufgeführten Darlegungen. Durch den in Kap. 2.1 beschriebenen Verfahrensstand besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks Fl.St. 27/2 entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB zu leiten.

2.6 Ziele und Zwecke des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan dient einerseits der Klarstellung getroffener Festsetzungen des Bebauungsplans Unterdorf. Des Weiteren trägt die nun vorliegende Planung im Sinne einer gerechten Abwägung den Interessen der Grundstückseigentümer weitgehend Rechnung. Die Planung soll durch eine maßvolle Erhöhung der Bebaubarkeit die öffentlichen und die privaten Belange wieder miteinander ins Gleichgewicht bringen. Der Bebauungsplan erfüllt somit seine Aufgabe, u.a. durch frühere städtische Planungen ausgelöste Konflikte zu bewältigen. Die Planung ermöglicht nunmehr auch Mehrfamilienhäuser (MFH) und reagiert damit auf den vorherrschenden Bestand und die aktuellen Anforderungen des Immobilienmarktes. Durch die Vergrößerung des Baufensters wird die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.St. Nr. 27/2 erhöht. Gleichzeitig wird auch die Position baulicher Anlagen geregelt und eine erkennbare Bauflucht ermöglicht, die durch das nördlich benachbarte Anwesen „Unter Mühlenweg 7“ vorgegeben wird. Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in ihren Dimensionen, ihrer Ausrichtung und Dachform nicht nur der maßgebenden Bebauung anpassen, sondern dass darüber hinaus auch eine Größenabstufung in südliche Richtung erfolgt. Die Bebaubarkeit wird durch die neuen Festsetzungen in maßvoller Weise beschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die bauliche Nachverdichtung im Unteren Mühlenweg in einem städtebaulich verträglichen sowie in einem nachbar- und umweltschützenden Maße gestalten kann.

3 Begründung der Bebauungsplan prägenden Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits an der bereits bestehenden Festsetzung des Bebauungsplans Unterdorf. Zum anderen orientiert sie sich am tatsächlich vorliegenden Gebietscharakter, der hauptsächlich durch Wohnnutzung, Ferienwohnungen und die gegenüberliegende Seniorenwohnanlage geprägt wird.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan Unterdorf durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hieraus ergibt sich in der aktuell rechtsgültigen Fassung ein Baufenster mit den Maßen 15,9m x 12,0m, was einer Fläche von 190m² entspricht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nunmehr im Hinblick auf die in Kap. 1.2.2 beschriebene Situation auf den Nachbargrundstücken und den unter Kap. 2.6 beschriebenen Zielen entsprechend erhöht. Die behauptete Ungleichbehandlung gegenüber den Nachbarn ist damit nicht gegeben.

Durch die straßenseitige Baugrenze wird die Bauflucht aufgenommen, die durch das Anwesen Unter Mühlenweg 7 vorgegeben wird. Ferner wird durch den Abstand zum Straßengrundstück sichergestellt, dass die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen vor dem Gebäude ermöglicht wird. Durch die Baulinien wird darüber hinaus ein Abstand der Hauptanlagen zu den nördlich und südlichen Nachbargrundstücken sowie zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gewährleistet. Eine entsprechende Eingrünung der Bebauung auf Seiten des Landschaftsschutzgebietes wird festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Baulinie wird verzichtet, um innerhalb des Baufensters Bewegungsspielraum zu gewähren.

3.3 Grundflächenzahl

In der Nutzungsschablone wird bewusst auf die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) für Doppelhäuser und Einzelhäuser verzichtet. Diese Festsetzung aus dem Bebauungsplan Unterdorf wird durch eine relative Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt. Nunmehr werden auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht, die für den vorliegenden Gebietscharakter prägend sind. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl sorgt somit für mehr Klarheit.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen der Nachbargrundstücke. Der Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauGB) wird entsprochen. Zum einen wird damit das eingereichte Bauvorhaben ermöglicht. Zum anderen erfolgt die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeit in einem städtebaulich verträglichen Maße. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die Abwägung dieser Belange gegeneinander und untereinander den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB und den Ansprüchen der BauNVO entsprochen wird.

3.4 Bauweise

Die offene Bauweise ist im Unteren Mühlenweg vorherrschend. Eine geschlossene oder abweichende Bauweise ist hier auf Grund der maximal zulässigen Baukörpervolumina städtebaulich nicht vertretbar.

3.5 Gebäudehöhen

Da zwischen dem tatsächlichen Bestand und den Festsetzungen im Bebauungsplan Unterdorf teilweise erhebliche Differenzen vorzufinden sind, erscheint eine Entkopplung von der bisherigen Höhenfestsetzungssystematik des Bebauungsplans Unterdorf als zweckdienlich. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Unterdorf wird nunmehr auf den tatsächlichen Höhenbestand der umgebenden Bebauung abgestellt. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich nunmehr auf deutsches Normalnull (m. ü.NN.), welches in der Stadt Radolfzell am Bodensee Anwendung findet. Durch die Festsetzung einer absoluten Firsthöhe in m. ü.NN. wird gewährleistet, dass neue Bauvorhaben niedriger ausgeführt werden als die nördlich und westlich angrenzenden Nachbargebäude. Die Bebauung wird in ihrer Höhenentwicklung in südliche und östliche Richtung abgestuft. Eine Festsetzung der Traufhöhe erübrigt sich, da die Dachform durch die weiteren Festsetzungen definiert wird.

3.6 Dachform und Firstrichtung

Um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachform und die Firstrichtung festgesetzt. Von einem Satteldach abweichende Dachformen würden das gesamtheitliche Erscheinungsbild an dieser Stelle stören. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage kommt der Form des Daches eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Es ist insbesondere darauf Rücksicht zu nehmen, wie neue Baukörper aus Richtung der Kreisstraße K6170 wahrgenommen werden. Die Firstrichtung orientiert sich parallel am Grundstückszuschnitt. Durch die Festsetzungen wird in Kombination ein Baukörper ermöglicht, der unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten annehmbar ist.

3.7 Verweis zu den umweltschützenden Festsetzungen

Zur Begründung der umweltschützenden Festsetzungen erfolgt an dieser Stelle der Verweis auf die Umweltanalyse, welche einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

4 Nicht notwendige Festsetzungen

4.1 Position von Stellplätzen

Die Position erforderlicher Stellplätze wird nicht planzeichnerisch festgelegt. Die planzeichnerischen Festsetzungen ermöglichen nunmehr u.a. einen straßenseitigen Parkstreifen entlang des Unteren Mühlenwegs, setzen diesen aber nicht zwingend fest.

4.2 Lärmimmissionsschutz

Ungeachtet einer Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen wird auf solche verzichtet, weil der zu überplanende Bereich in ausreichender Entfernung zur Radolfzeller Straße in Markelfingen liegt. Auch die Analyse des Schienenverkehrslärms im Rahmen des Lärmaktionsplans ergab, dass das Plangebiet außerhalb der ermittelten Lärmschwerpunkte liegt.

4.3 Weitere gestalterische Festsetzungen

Abgesehen von der Firstrichtung wird auf weitere gestalterische Festsetzungen verzichtet. Der Bebauungsplan übt in diesem Sinne eine angemessene planerische Zurückhaltung aus. Die bewusste planerische Zurückhaltung drückt sich weitestgehend in einer Gestaltungsfreiheit aus, die für private Vorhabenträger von Vorteil ist.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans Unterdorf wird mit der hier vorliegenden Planung die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind durch den vertretbar höheren Versiegelungsgrad nicht zu erwarten. Insbesondere ist unter Anwendung der festgesetzten Planzgebote keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf den gesamtstädtischen Mangel an Wohnraum aus. Durch die Ermöglichung von mehr Wohnraum wird dem hohen Druck auf den Immobilienmarkt entgegengekommen. Durch die vorliegende Planung wird, gegenüber dem Bebauungsplan Unterdorf, die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks erhöht. Die Planung trägt in diesem Sinne auch den wirtschaftlichen Anforderungen des Immobilienmarkts Rechnung, auf dem aktuell eine hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern besteht. Für Eigentümer stellt dies einen wirtschaftlichen Vorteil dar.

Immissionen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein ausreichender Abstand zu Nachbargrundstücken sichergestellt. Die Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) entspricht derjenigen auf den Nachbargrundstücken. Dass der in der Nachbarbeteiligung erwähnte Seeblick der Nachbarn durch eine größere und höhere Bebauung teilweise eingeschränkt wird, ist aufgrund der mit der Planung verfolgten öffentlichen Belange und der privaten Interessen an einer baulichen Ausnutzung des Grundstücks gerechtfertigt.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine städtischen Erschließungsmaßnahmen (bspw. Straßenbau) vorsieht.

Eine ausreichende Erschließung ist auch auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplans gegeben. Einem Anstieg des ruhenden Verkehrs kann durch die Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen begegnet werden.

6 Übersicht der Flächen

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Geltungsbereich des Bebauungsplans	1.147m ²	100%
Amtliche Grundstücksfläche Fl.St. 27/2	1.147m ²	100%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.147m ²	100%
Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf entsp. § 19 Abs. 1 BauNVO	0,4 x 1.147m ² = ca. 459m ²	0,4
Zulässige Grundflächen insgesamt (inkl. den Anlagen entsp. § 19 Abs. 4 BauNVO)	A = ca. 459m ² B = 0,2 x 1.147m ² = ca. 229m ² A+B = ca. 688m²	0,6

7 Stand der maßgeblichen Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132;

Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

FNA 213-1-6

geänd. durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Radolfzell, den _____

Thomas Nöken
Leiter des Fachbereichs
Stadtplanung und Baurecht