www.buerosieber.de

Entwurf

Fassung vom 15.03.2018

Gemeinde Waldburg

Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" 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	15
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	19
6	Satzung	25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	37
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	43
10	Begründung – Sonstiges	45
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	47
12	Begründung – Bilddokumentation	48
13	Verfahrensvermerke	49

1 Rechtsgrundlagen

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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 597)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs.1-3 sowie 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

– bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
– bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
– bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.5 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand)
- für die Typen 2 bis 5 gilt folgende Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,00 m unterschritten werden
- Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 o

Offene Bauweise

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

2.7 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 60,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.8

Baugrenze

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

2.9 **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 zulässig.

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

2.10 keine baulichen Anlagen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

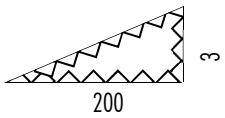
2.11 Einschränkung baulicher Anlagen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

– nicht überdachte Stellplätze

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

2.12



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)

2.13

Verkehrsflächen

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

2.14

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **private Straße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Stellplätze**, innerhalb der Flächen sind nicht überdachte Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze, Abstellräume und Mülleinhausungen sind zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Fußgängerweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

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

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

2.18 **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 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 in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, zu sammeln und in die zu errichtenden Retentionsbereiche zu führen. Schädliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers 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)

2.22 **Retentionsbereich**

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.23 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.25

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.26

Flächen für die Landwirtschaft; als Fläche für die Grünlandwirtschaft ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

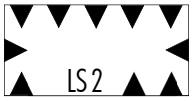
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28

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 Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Büroräumen ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Kreis-Straße K 7989 rückwärtigen Gebäudeseite (Süden) 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.

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

2.29 

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 Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von

61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Büroräumen ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).

– Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Kreis-Straße K 7989 abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten) 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.

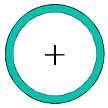
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle, usw.) ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

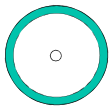
2.31



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in dem Baugebiet" 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)

2.32



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche, es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in dem Baugebiet" 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)

2.33 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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 das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

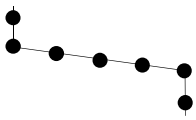
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

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

Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.35

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" der Gemeinde Waldburg.

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" der Gemeinde Waldburg.

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

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen und Nebenanlagen 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)

3.3 SD/PD/WD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig).

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

3.4 DN . . . - . . . °

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

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

3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die

Aufständerung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 24°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc.

unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Wasserschutzgebiet "Arnegger"

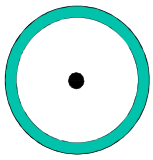
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets "Arnegger" (Nr. 436.115) der Wasserschutzzone III B im Sinne des § 51 WHG. Die Bestimmungen der Rechtverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 28.11.1997 sind zu beachten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweis:

Die Grenze der Schutzgebietszone liegt außerhalb des Planausschnitts.

4.2



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Winterlinde ö. Neubaugebiet "Forstenhausen"" (Nr. 8436-079-2807), innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Hinweis:

Zum Schutz muss ein 15 m Abstand – gerechnet ab der senkrechten Projektion des Kronenrandes – eingehalten werden, im dem bauliche Anlagen verboten sind. Diese Fläche darf auch nicht während der Bauphase überfahren oder als Lagerplatz verwendet werden, sondern muss entsprechend DIN 18920 abgesperrt werden.

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

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

5.3 406 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4 703 702 **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.5 Wasserleitung **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung der Gemeinde Waldburg (siehe Planzeichnung)

5.6 Abwasser **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Abwasserleitung des Abwasserzweckverbandes (siehe Planzeichnung)

5.7 Gas **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH (siehe Planzeichnung)

5.8 Telekom **Haupt-Verorgungsleitungen** unterirdisch, hier Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe Planzeichnung)

5.9 Unitymedia **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Leitung der Unitymedia BW GmbH (siehe Planzeichnung)

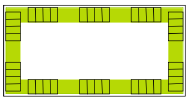
5.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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.

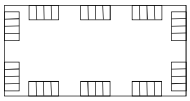
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.11



Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Gehölze im Nordosten von Waldburg", Nr. 1-8224-436-7609); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

5.14 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" 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:

- 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 oberflächig 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.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.16 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 bezügl. 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). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

5.17 Barrierefreies Bauen

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

5.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

5.19 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 Ver-

unreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Waldburg 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 belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Waldburg, Hauptstraße 20, 88289 Waldburg eingesehen werden.

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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), 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 Waldburg den Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.03.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.03.2018. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.03.2018 beigefügt, ohne deren 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

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Widerkehre und Zwerchgiebel

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" der Gemeinde Waldburg 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 "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den .....

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Die Gemeinde Waldburg plant am westlichen Ortsrand des Hauptortes von Waldburg ein Pflegeheim für ältere Menschen sowie eine Betreuungseinrichtung mit Wohnhaus für lernbehinderte Kinder. Darüber hinaus soll im östlichen und südlichen Plangebiet weiterer Wohnraum entwickelt werden können.

7.1.1.2 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 Bebauungsplans 'Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen' im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans 'Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen' 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).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt östlich des Hauptortes von Waldburg, südlich der "Amtzeller Straße". Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung "Forstenhausen" an. Nördlich der Planung verläuft die "Amtzeller Straße".

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 406, 534/1 (Teilfläche), 536/2 (Teilfläche) und 660 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im Südwesten ein Wirtschaftsgebäude sowie ein bestehender Fußweg. Darüber ist in dem Gebiet mit der "Winterlinde" ein Naturdenkmal vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mäßiges Gefälle Richtung Osten auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Südwesten sowie die "Amtzeller Straße" sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und der Bereitstellung von Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. 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. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 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. […]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raum-kategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 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:

– 2.3.2/Karte "Siedlung" — Ausweisung der Gemeinde als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

7.2.3.3 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.

7.2.3.4 Der Regionale Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

7.2.3.5 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche (M) 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.

7.2.3.6 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Baufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zum Ortskern geeignet. Zudem weist er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von "Waldburg" östlich des Ortszentrums. Es erstreckt sich über die Fläche an der "Amtzeller Straße" und der Bestandsbebauung "Forstenhausen". Bedingt durch die angemessene Ortsrandlage soll die Siedlungsentwicklung gestärkt und gleichzeitig die Entwicklung des Hauptortes in die freie Landschaft und damit eine Zersiedelung in

den Randbereichen verhindert werden. Es sind zudem problemlose Anbindungen an die bestehenden Erschließungsanlagen möglich. Das Plangebiet liegt direkt an der "Amtzeller Straße". Auch der Anschluss an bestehende Wohnbebauung an "Forstenhausen" ist gegeben.

7.2.4.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Bestandssituation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.4 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).

7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen' 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 unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung.
- die Flächen schließen 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.

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben nur ausnahmsweise zugelassen. 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.
- Eine Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch diese Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen, als auch die vorgesehenen Nutzungen erheblich einzuschränken.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 1 - 3 sowie 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.5.2 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 Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-6 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen Dies ist in Bezug auf die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße erforderlich. Bei Typ 4 und Typ 6 wird eine maximale Grundfläche von 0,30 erreicht.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten

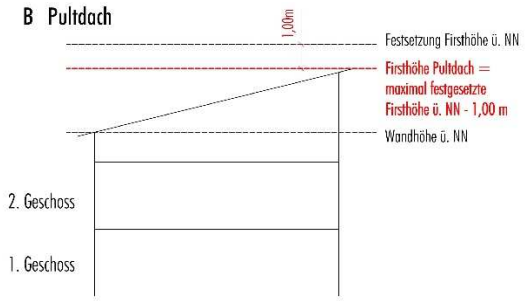
Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit belichteten Unter- ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN über dem natürlichen Gelände 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. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen stehen in direktem Bezug zu der angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Die "effektive Wandhöhe ü. NN" bzw. die "effektive Firsthöhe ü. NN" wird aus folgenden Gründen gewählt: Einerseits kann so in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden, andererseits werden in allen Bereichen abschließend die Wand- bzw. Firsthöhen geregelt. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximale traufseitige Wandhöhe über NN aus dem arithmetischen Mittel dieser beiden zulässigen Wandhöhen errechnet.

– Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist die Bestimmung der höchstzulässigen

Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese Art ist hier daher ein Schema dargestellt.



7.2.5.3 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längen-Entwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

7.2.5.4 Um bei Typ 1 einen längeren Baukörper zu ermöglichen, der an dieser Stelle als städtebaulich verträglich bewertet wird, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt.

7.2.5.5 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. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

7.2.5.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2.5.7 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist auf Grund der geplanten Nutzung nicht sinnvoll.

7.2.5.8 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.

7.2.5.9 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7989 ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen im Plangebiet gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 08.02.2018).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass während des Tagzeitraums (6:00 bis 22:00 Uhr) der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 42 m zur Straßenachse der Kreis-Straße K 7989 um bis zu 10 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 36 m zur Straßenachse der Kreis-Straße K 7989 um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im überbaubaren Bereich ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte von maximal 5 dB(A) zu rechnen.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte in allen Wohnebenen zu gewährleisten, müsste eine Lärmschutzwand unter Berücksichtigung des Anbauverbots von 10 m entlang der Kreis-Straße K 7989 eine Höhe von mehr als 5 m aufweisen. Eine solche Lärmschutz-Maßnahme wäre in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Im überbaubaren Bereich ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von maximal 5 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts würden somit im überbaubaren Bereich eingehalten. Da in einem Mischgebiet Wohnen uneingeschränkt möglich ist, ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt sind. Um dem höheren Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile, aktive lüftungstechnische Anlagen). Aktive Lärmschutz-Maßnahmen werden aus den oben genannten Gründen als nicht sinnvoll erachtet.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.5.10 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.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 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 über-

baubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports 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.

7.2.6.2 Im Rahmen der Erschließung wird eine ggf. 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.

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

7.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Amtszeller Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an weitere Straßen Richtung Ravensburg/Weingarten bzw. Richtung B 32 und zur Autobahn A96.

7.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die "Amtzeller Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Zudem sind im Abstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der "Amtzeller Straße" (K7989) keine baulichen Anlagen außer Stellplätze und Einfriedungen zulässig, um dem Anbauverbot Rechnung zu tragen.

7.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle in der "Schlierer Straße" mit der Linie 7535 gegeben.

7.2.7.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen 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. Es ist eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone vorgesehen, die ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz beinhaltet.

7.2.8 Wasserwirtschaft

7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Vogt zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes sowie der Dach- und Hofflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird in drei Retentionsbecken eingeleitet. Das Niederschlagswasser des westlichen Beckens wird über einen Regenwasserkanal in das östliche Becken eingeleitet. Der Auslauf aus dem östlichen Becken erfolgt nach Süden hin über einen Regenwasserkanal in den bestehenden Entwässerungsgraben der Gemeinde, welcher wiederum in die Kanalisation mündet.

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

7.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.9 Geologie

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

7.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

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

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 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 Bebauungsplans "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" 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).

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

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortes Waldburg. Es grenzt im Westen sowie teilweise im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch einen kleinen Teerweg begrenzt. Im Süden führt im Geltungsbereich ein Radweg vorbei. Im Norden grenzt die "Amtzeller Straße" an. Jenseits der genannten Straßen sowie im Osten sowie Südosten grenzt freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Zudem befindet sich eine Scheune im Südwestlichen Geltungsbereich.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine am östlichen Ortsrand angesiedelte Wiesenfläche. Gehölze, mit Ausnahme des Naturdenkmals "Winterlinde ö. Neubaugebiet "Forstenhausen"", (Nr. 84360792807), kommen auf der Fläche nicht vor. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Scheune. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese von bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (nur schnittverträgliche

Arten des Wirtschaftsgrünlands zu erwarten). Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist das Vorkommen von schützenswerten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) möglich. Dem Plangebiet kann allgemein keine Relevanz für den Biotopverbund zugesprochen werden.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. §33 NatSchG BW kartierte Biotope liegen etwa 14 m nordöstlich ("Gehölze im Nordosten von Waldburg", Nr. 1-8224-436-7609). Von Norden über Osten nach Südosten wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) umschlossen. Zudem befindet es sich im Wasserschutzgebiet "WSG Arnegger" (Nr. 436115, Zone IIIB). Im südlichen Bereich befindet sich ein Naturdenkmal ("Winterlinde ö. Neubaugebiet "Forstenhausen"", Nr. 84360792807). Als weiteres Schutzgebiet befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224311) im Südosten der Planfläche in einer Entfernung von etwa 440 m.

8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Gemäß der Geologischen Karte von Baden-Württemberg (1:25.000) besteht der unmittelbare Untergrund aus würmzeitlichen Moränensedimenten (Geschiebemergel). Bodenkundlich liegt eine Parabraunerde aus würmeiszeitlichen Moränensedimenten vor, die sich aus sandigen bis schluffigen Lehmen zusammensetzen. Die Böden sind überwiegend unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünge- und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Ausschließlich im Bereich des bestehenden Gebäudes und der vorhandenen Straßen und Wege kann bereits eine Versiegelung des Bodens nachgewiesen werden. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Durch die Vornutzung des Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche können nutzungsbedingte Schadstoffeinträge zu einer Beeinträchtigung der Bodenqualität geführt haben. Um diesen Verdachtsmoment zu verifizieren bzw. ausschließen zu können, wurden im Rahmen der Baugrunderkundung horizontierte Flächenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse aus dem Gutachten zur Bodenuntersuchung der HPC AG (Fassung vom 10.05.2017) lässt jedoch die Aussage zu, dass keine schädlichen Inhalte im vorhandenen Boden nachzuweisen sind.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der nur leicht abschüssigen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Nach den Angaben des Baugrundgutachten der HPC AG (Fassung vom 05.05.2017) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der wechselnden Bodenbedingungen als grenzwertig zu beschreiben. Dem Baugrundgutachten zufolge ist nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Allerdings wurde das Bohrgut ab ca. 4 m unter Geländeoberkante als stark feucht bis nass angesprochen, was auf eine zumindest zeitweise Schichtwasserführung hindeutet.

8.2.1.6 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 Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Gehölze, mit Ausnahme des Naturdenkmals "Winterlinde ö. Neubaugebiet "Forstenhausen" (Nr. 84360792807), kommen auf der Fläche nicht vor. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche in östlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Waldburg. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Osten auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Ein Rad- und Wanderweg führt südlich am Gebiet vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden und Osten schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an. Westlich und südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Norden und Osten her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Auch im Hinblick auf das denkmalgeschützte Schloss "Waldburg" besteht eine sichtliche Empfindlichkeit der Planfläche auf die gesamte Ästhetik des Ortes.

8.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7989 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Auch das bestehende Gebäude bleibt erhalten. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung, Photovoltaik-Anlagen die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren, Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sowie der Ausschluss von fossilen Brennstoffen bzw. Holz, z.B. Hackschnitzelheizung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird von einer FFH-Vorprüfung möglicher Beeinträchtigungen abgesehen.

Eine Beeinträchtigung des oben genannten Biotops kann auf Grund der räumlichen Trennung durch die "Amtzeller Straße" zwischen dem Plangebiet und dem Biotop abgesehen werden. Auch einen negativen Einfluss auf das Landschaftsschutzgebiet sowie das Wasserschutzgebiet können nicht erkannt werden.

In Bezug auf das angrenzende Naturdenkmal ist ein nicht überbauter Abstand von 15 m – gerechnet ab der senkrechten Projektion des Kronenrandes – einzuhalten. Dieser Abstand ist notwendig, dass die Feinwurzeln des Naturdenkmals nicht zerstört werden. Diese Fläche ist zudem während der Bauphase von Überfahrten ausgeschlossen und muss entsprechend abgesperrt werden. Werden diese Punkte berücksichtigt können keine negativen Auswirkungen auf das Naturdenkmal durch die Planung erkannt werden.

8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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 obersten Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist teils mit 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.

8.2.2.4 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. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in neue zu errichtende Retentionsbecken eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeführt.

8.2.2.5 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. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich der Sichtachse aus Osten auf das Schloss Waldburg statt. Da sich die Planung an die angrenzende Bebauung einfügt und entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen werden, wird das Landschaftsbild nicht übermäßig

beeinträchtigt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). 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.

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreis-Straße K 7989 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 08.02.2018) durchgeführt. Durch die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7989 ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 in Teilen des Plangebietes. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, Festsetzung des Gesamtschalldämm-Maßes der Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen, aktive lüftungstechnische Anlagen) gelöst. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Innerhalb des Baugebietes sind zur Durchgrünung mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 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. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel *(Cotoneaster).* Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

8.2.3.5 Zu erhaltende Bäume: Um die wertvolle Winterlinde (Naturdenkmal) zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird diese als zu erhaltender Bäume festgesetzt.

8.2.3.6 Damit die Planfläche möglichst naturnah gestaltet wird sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

8.2.3.7 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.

8.2.3.8 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.

8.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

8.2.3.10 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.

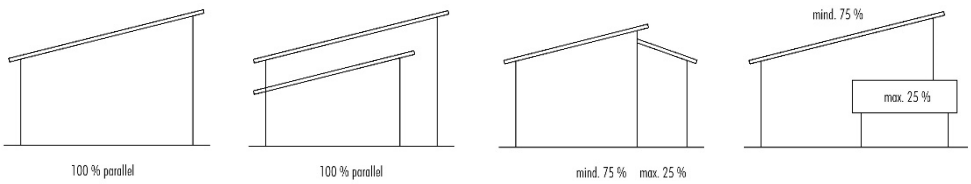
8.2.3.11 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

8.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

8.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.3.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches 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. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) 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 (Firsthöhe 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.



8.3.1.2 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 Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.3.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Fotovoltaikanlagen 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 Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flach- und Pultdächern. Erstere sind bei Nebenanlagen und Garagen zulässig.

8.3.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Für bestehende Gebäude mit flacherer Dachneigung ist die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit geschaffen. Im Einzelfall kann damit eine gestalterisch vertretbare Lösung erarbeitet werden. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

8.3.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

8.3.1.6 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 bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

9 Begründung – Sonstiges

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 Die Gemeinde hat die Flächen bereits an den zukünftigen Bauherren veräußert.

9.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 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.

9.1.2.2 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, überbaubare Grundstücksflächen), sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,78 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,02	57,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,34	19,1 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,11	6,1 %
Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radwege	0,26	14,6 %
Öffentliche Grünfläche	0,03	1,7 %
Landwirtschaftliche Fläche	0,02	1,2 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Vogt-Waldburg.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

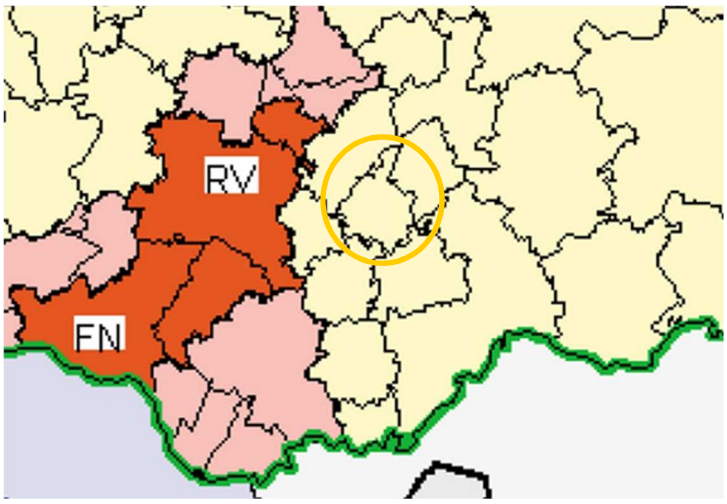
9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW.

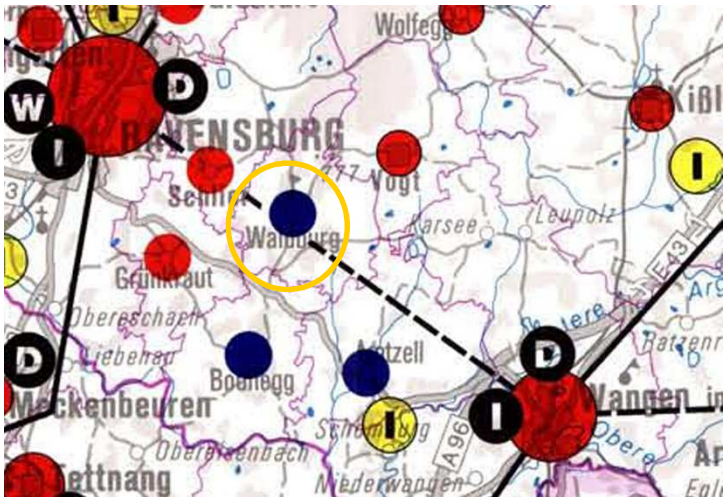
9.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental.

9.2.2.6 Müllentsorgung durch die Firma Veolia.

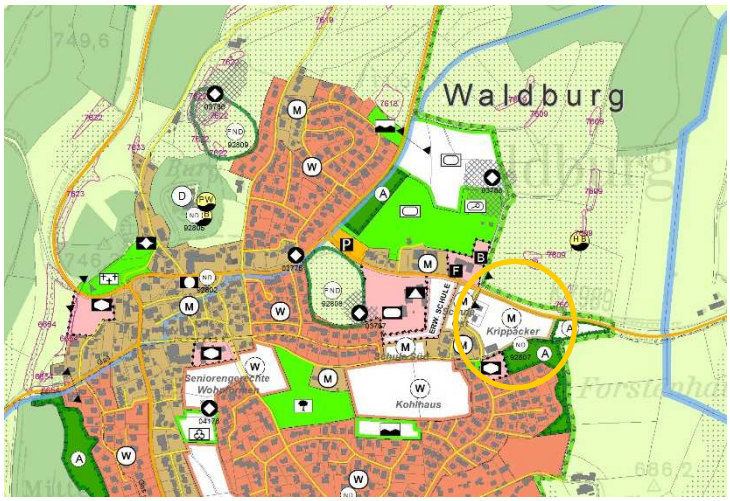
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte, Darstellung als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche (M) (Planung)



Blick von Osten auf das Plangebiet mit angrenzender Wohnbebauung; Rechts die "Amtzeller Straße" (K7989)

Blick vom südlichen Rand auf den westlichen Bereich des Änderungsbereiches mit angrenzender Wohnbebauung und bestehender Scheune

Blick von Westen auf das Plangebiet; rechts die bestehende Scheune

12 Verfahrensvermerke

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

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

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 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).

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ….. 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 ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

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

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

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

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

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

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldburg wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Pflege- und Betreuungseinrichtung sowie Wohnen" im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den ....
(Michael Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.03.2018

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. S. Scheck)

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