Fassung 14.09.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Gemeinde Waldburg

Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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	20
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	32
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	34
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	51
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	58
10	Begründung – Sonstiges	61
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	65
12	Begründung – Bilddokumentation	66
13	Verfahrensvermerke	68

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBI. I S. 2939)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungs-gesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 2)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

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

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

- nicht störende Handwerksbetriebe

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

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

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

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.4 Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

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

2.5 Z ◯

Zahl der Vollgeschosse zwingend bezogen auf den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude); gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten in deutlich untergeordneter Form (z.B. Wintergärten)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.6 GH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.7 WH .... m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

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

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

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche um mind. ein Viertel kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

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

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

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

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

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

2.9 o

Offene Bauweise

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

2.10 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11 

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

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

2.12 

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.13 

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

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

2.14 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

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

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

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

2.15 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

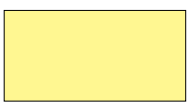
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.16 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
– H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenhauselement)

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

2.17 

Verkehrsflächen

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

2.18 

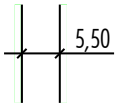
Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

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

2.19 P

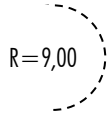
Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche als Begleitfläche

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

2.20 

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

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

2.21 

Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

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

2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23 **Ökologische Regenwassernutzung**

Auf jedem Baugrundstück muss ein Regenrückhaltebehälter (Zisterne) eingerichtet werden, dessen Speicherraum mindestens 0,3 m^3 je 100 m^2 Grundstücksfläche betragen muss. Bei vollgefüllter Zisterne hat die Ableitung des nachfolgenden Regens in den Regenwasserkanal zu erfolgen. Die Zisterne steht z.B. zur Gartenbewässerung zur Verfügung. Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur hausinternen Nutzung (z.B. WC-Spülung, Waschwasser) gesammelt werden, darf der geforderte Speicherraum mit dem gewünschten Volumen verrechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24 Ableitung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist das Niederschlagswasser (Regenwasser), das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über den öffentlichen Regenwasserkanal im Milanweg, der über den südlich gelegenen Entwässerungsgraben in das offene, oberhalb des Scheibensees gelegene, Regenrückehaltebecken mündet, abzuleiten. Bei Starkregenereignissen wird das überschüssige Wasser, das die Kapazität des Regenwasserkanals übersteigt, über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Für alle konstruktiven Elemente, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dacheindeckungen, 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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25



Öffentliche **Grünfläche zur Durchgrünung**

mit sickerfähigen Belägen ausgeführte Fußwege sind zulässig

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

2.26 Förderung der Biodiversität auf Grünflächen

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m

über der Oberkante des endgültigen Geländes, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 **Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 

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

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

2.30 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.31 

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

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

2.32 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung sind gemäß Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher). Ausgenommen von dieser Regelung sind alle nicht heimischen Nadelgehölze, diese dürfen im Geltungsbereich nicht gepflanzt werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf den Grundstücken mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 ist hiervon mindestens ein Laubbaum mit einem Abstand von mindestens

2,00 m, jedoch max. 4,00 m, gemessen von der entlang der Erschließungsstraße verlaufenden Grundstücksgrenze, zu pflanzen.

– 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 3-18° sind mindestens zu 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachfenster sowie Dachflächen, die zum Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachbegrünung ist mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

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

2.36 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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 "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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) 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/WD/PD/FD

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

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

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

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

– untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,

– Dachaufbauten und Dachaussparungen,

– nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),

– nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

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

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

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

3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	15 - 30 °
WD:	12 - 24 °
PD:	8 - 18 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18 ° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind nur Materialien, die für eine Dachbegrünung notwendig sind, zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Landschaftsgerechte und naturnahe Gartengestaltung

Die privaten Grundstücke sind wie folgt zu gestalten:

Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Terrassen (ohne Bebauung, wie z.B. ein Geräteschuppen), müssen optisch gegliedert werden (z.B. Platten, Steine mit Fugen).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen mit einem Pflanzendeckungsgrad von weniger als 75 % sind im Bereich dieser Freiflächen unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet ist folgender Tabelle zu entnehmen. Nachkommastellen sind auf ganze Zahlen aufzurunden.

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
bis 45 m^2	1,0
45 m^2 bis 85 m^2	1,5
ab 85 m^2	2,0

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

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

– dauerhaft zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.11 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Gesamtfläche von 5 m² pro Gebäude überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Auf § 11 Abs. 4 LBO, wonach im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind, wird hingewiesen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

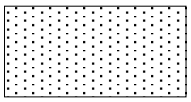
4.1 Wasserschutzgebiet "Arnegger"

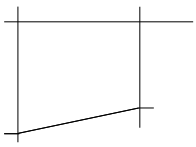
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des gemäß § 51 WHG festgesetzten Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436.115). Die Bestimmungen der Rechtverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 28.11.1997 sind zu beachten.

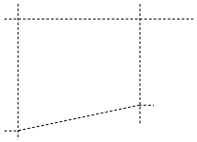
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

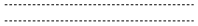
Hinweis: Die Grenze der Schutzgebietszone liegt außerhalb des Planausschnitts.

5 Hinweise und Zeichenerklärung

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

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

5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4  **Fußwege** (variable Lage; siehe Planzeichnung)

5.5 Nr. ....;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6 619 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7 

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

5.8 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.9 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

5.10 Klimaschutz

Es wird empfohlen, die Gebäude nach den Energiestandards KfW 55 bzw. KfW 45 zu planen und zu bauen.

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

5.11 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.12 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

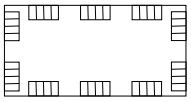
5.13 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Falls ein Eingriff in die Obstbäume an der Westgrenze des Geltungsbereiches erfolgt, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für Meisenarten und Stare sowie für Fledermäuse sind jeweils zwei künstliche Quartiere an Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes anzubringen: Zwei Meisenkästen (z.B. Fa. Schwegler Nistkasten 1B mit 32 mm Lochdurchmesser), zwei Starenkästen (z.B. Fa. Schwegler Starenhöhle 3S) sowie zwei Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Schwegler Fledermaushöhle 2F).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der (Höhlen-)Bäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten. Die Vogelnisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 07.05.2020.

5.14 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Drumlin "Kohlenberg"" (Nr. 84360792808), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.15 Empfehlenswerte, gegen Feuerbrand als gering anfällig geltende, 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.

5.16 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Waldburg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.17

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Hauptleitung Wasser der Gemeinde Waldburg (siehe Planzeichnung)

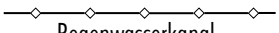
5.18

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Netze BW, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

5.19

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasserkanal der Gemeinde Waldburg, der Kanal kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

5.20



Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier geplanter Regenwasserkanal der Gemeinde Waldburg (siehe Planzeichnung)

5.21 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.

5.22 Bodenschutz

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen": Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de)

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonen-den Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als

Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5.23 Grundwasserbenutzungen

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen.

Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen

5.24 Brandschutz

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

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

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

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

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Waldburg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständige Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen, werden Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m eingesetzt, die nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.25 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.26 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).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Kißlegg-Subformation, Hasenweiler- Formation). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und Arbeiten und zur Gewährleistung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind alle Erdarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen/ Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

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.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

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.

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

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern in Abstimmung mit der Wasserversorgungsgruppe erforderlich.

Sämtliche Bauwerke zur Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie im speziellen nach den Regelwerken der DWA (Arbeitsblatt DWA-A-102 "Bemessung von Regenrückhalteräumen") nachzuweisen. Die Ausführung der Rückhalteanlagen sind konkret darzustellen. Zur Umsetzung eignen sich Stauraumkanäle, extensive Dachbegrünungen und intensive Begrünungen auf dem begrünten Freigelände.

Prinzipiell kann jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Den Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Wesentlichen auf einem von Nord nach Süd und von West nach Ost geneigten Gelände. Die geplante Neubebauung, einschließlich der geplanten Verkehrswege, orientiert sich weitestgehend an der vorhandenen Geländetopografie. Der Nachweis des schadlosen Rückhalts erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Höhenkonzeptes und des Urgeländemodells. Dies sieht ein standörtlich optimiertes Gefälle im Bereich der geplanten Straßen und Wege vor. Es sind in ausreichendem Maße Freiflächen vorhanden, um den Überflutungsschutz nach DIN EN 752 für ein 20-jährliches Regenereignis nachzuweisen. Dabei werden ebenfalls die Straßenräume, öffentliche Plätze und Grünflächen als Retentionsbereiche genutzt. Das im Überflutungsfall anfallende Niederschlagswasser ist durch eine gezielte Höhenplanung, Erstellung von Geländesenken im Bereich der Straßen, öffentlichen Plätzen und Grünflächen (z.B. Absenkung der Platz- und Wegeflächen) offen und schadlos zurückzuhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass im Überflutungsfall kein Oberflächenwasser auf private Grundstücke gelangt. Soweit dies oberflächig nicht möglich ist, erfolgt der Wassertransport bereichsweise in unterirdischen Kanalstrecken. Bei noch stärkeren als dem 20-jährlichen Regenereignis kann ein oberflächiger Abfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen auf private Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Die Fußbodenhöhen der geplanten Bebauung müssen über dem angrenzenden höchsten Straßenniveau liegen. Zusätzlich wird zum Schutz vor Überflutung für alle Baugrundstücke im Plangebiet empfohlen, dass Gebäudeöffnungen (z.B. Zugänge, Fenster/ Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten), über die Wasser eindringen kann, überflutungssicher ausgebildet werden, z.B. durch Aufkantungen o.Ä. Die Notwasserwege sind so auszubilden, dass das Regenwasser schadlos über die Verkehrsflächen in die öffentlichen Retentionsräume abgeführt werden kann.

Die Vermeidung von Abfall ist das oberste Ziel. Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020 hingewiesen, insbesondere auf § 2 Abs. 3 Satz 1 u. 2 LBodSchAG, sowie § 3 Abs. 3 u. 4 LKreiWiG.

5.27 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Waldburg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.28 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg den Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.09.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.09.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.09.2021 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
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zu Landschaftsgerechte und naturnahe Gartengestaltung

– zur Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
– zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebieten
– Werbeanlagen in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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 "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den .....

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich "Kohlhaus" des Hauptortes Waldburg ausgewiesen.

7.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.

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

7.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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 befindet sich in zentraler Lage südöstlich des Ortskerns von Waldburg. Er wird im Norden durch die Straße "Kohlhaus" begrenzt, im Osten und Süden grenzt direkt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese, dieser Bereich soll zukünftig für die Umsetzung eines Kindergartens genutzt werden. Der Planbereich selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 536, 536/1 (Teilfläche), 536/5 und 619 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird vollständig landwirtschaftlich genutzt.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von der Straße "Kohlhaus" im Nordwesten über den "Krebsacker" nach Südosten auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden, Osten und Süden sowie die Straßen "Kohlhaus", "Breitenbergstraße", "Milanweg" und "Rebhuhnweg" sind jedoch unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Waldburg sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Gemeindeverwaltung. Neben den Grundstücksanfragen durch die ortsansässige Bevölkerung konnte durch die Verwaltung auch beobachtet werden, dass junge Familien aus dem Umkreis bis Ravensburg (ca. 12 km entfernt) günstigen Wohnraum in der ländlichen Umgebung suchen. Um eben diesen günstigen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch den Zuzug junger Familien wird letztendlich auch die gemeindliche Infrastruktur gesichert und gestärkt.

7.2.2.2 Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, sind kaum vorhanden. Nachverdichtungspotentiale wurden in den letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt. Da nun auch die in den letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke bebaut sind, verfügt die Gemeinde Waldburg über keine weiteren Wohnbaugrundstücke. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die Gemeinde Waldburg also nur dann aufrechterhalten werden, wenn weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

7.2.2.3 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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.

– 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:

– 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.2.3 (1) /Strukturkarte Regionale Entwicklungsachse

Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.

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

– 3.3.5/Raumnutzungskarte/Karte "Grundwasserschutzbereiche" Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) Nr.11 "Waldburg". In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [...]

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

7.2.3.4 So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt daher ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 3,00 ha im Bereich des Plangebietes. Die Außenentwicklung wird durch das Landesentwicklungsprogramm unter Ziel 3.1.9 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" jedoch nicht vollständig eingeschränkt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Gemeindeverwaltung Waldburg nicht genügend Bauplätze zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen zu erfüllen. Der daraus entstehende Bedarf an Bauplätzen kann somit nur über die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich erfüllt werden.

7.2.3.5 Des Weiteren wird das Plangebiet von Norden, Süden und Osten von bestehender Bebauung umgrenzt, sodass der zu überplanende Bereich aus städtebaulicher Sicht weniger als Außenbereich, sondern vielmehr als Lückenschluss zwischen bestehenden Gebäuden anzusehen ist.

7.2.3.6 Die Gemeinde Waldburg befindet sich in ca. 12 km Entfernung zur Stadt Ravensburg. Hier konnte durch die Gemeindeverwaltung beobachtet werden, dass vermehrt junge Familien in einer ländlichen Umgebung wohnen, gleichzeitig aber zum Arbeitsort lediglich eine kurze Distanz zurücklegen möchten. Somit liegt die Gemeinde Waldburg genau im Bereich dieser Zielgruppe. Die Gemeinde Waldburg sieht daher auch zukünftig einen anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen und möchte diesen auch weiterhin vorhalten. Waldburg ist hinsichtlich des demographischen Wandels entgegen des Trends eine sehr junge Gemeinde und möchte dies auch weiterhin beibehalten. Es ist darüber hinaus auch zu bemerken, dass die ländliche Gegend im süddeutschen Raum eine Zuzugsgegend ist, in der auch mittel- bis langfristig Wohnbauflächen vorgehalten werden müssen, um auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

7.2.3.7 Die Gemeinde Waldburg ist als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes sehen somit vor, dass die dem ländlichen Raum zuzurechnende Gemeinde Waldburg nach Plansatz 2.3.2 des Regionalplanes als Ziel der Raumordnung zu den Gemeinden mit einer Schwerpunktbildung zählt, in denen durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden soll.

7.2.3.8 Der Bebauungsplan befindet sich im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) Nr. 11 "Waldburg". Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es wird damit bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Wohngebäude mit dem Ziel der Regionalplanung, das Grundwasservorkommen zu schützen, vereinbar sind.

7.2.3.9 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbaufläche (W) in Planung, sowie im Süden eine Grünfläche in Planung als

Retentionsfläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht komplett übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

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

7.2.3.11 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Standorte geprüft, da die Flächenverfügbarkeit auf den Bereich dieses Bebauungsplanes beschränkt war und das Plangebiet im Flächennutzungsplan durch die dargestellten Bauflächen bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist und damit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde entspricht.

7.2.4.2 Durch den Bebauungsplan wird ein Standort überplant, der bereits von drei Seiten umbaut ist. Durch die Entwicklung dieses Baugebietes wird der Hauptort "Waldburg" bewusst gestärkt. Daneben bietet der Standort eine gute Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Erschließung. Der Erschließungs-Aufwand ist somit als weniger aufwendig zu bewerten.

7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Einwände geäußert.

7.2.4.4 Für das geplante Baugebiet 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 landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Daher sind innerhalb des Entwurfes die in der näheren Umgebung vorliegenden Sattel- und Walmdächer zulässig. Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan auch die Möglichkeit geschaffen werden, neuere Dachformen zuzulassen. Es wird darauf abgezielt, eine städtebaulich angemessene Mischung aus den "klassischen" und "zeitgemäßen" Dachformen zu schaffen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, Wand- und Firsthöhen wurden aus der umliegenden Bestandsbebauung hergeleitet. Die Öffnung für weitere Dachformen erfolgt, um dem städtebaulichen "Zeitgeist" Spielraum zu geben. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Daher wurde das Festsetzungskonzept flexibel und bedarfsgerecht für Wohngebäude gestaltet.

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

7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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).

7.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 9.064 m² und somit unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen 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.

7.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

7.2.5.1 Die Gemeinde Waldburg ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

7.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

7.2.6.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche städtebauliche Alternativen erarbeitet. Diese wurden nach Rücksprache mit der Gemeinde überarbeitet, sodass nun die Alternative 4.3 die letztendlich geltende städtebauliche Entwurfs-Alternative darstellt.

7.2.6.2 Die Alternativen 1, 2 und 3 mussten nochmals grundlegend überarbeitet werden, da die Planung aus wirtschaftlicher Sicht noch nicht geeignet war. Der zur weiteren Planung verwendete städtebauliche Entwurf ist Alternative 2.3.

In der Alternative 2.3 erfolgt die Erschließung sowohl über die "Breitenbergstraße" im Süden, den "Milanweg" und den "Rebhuhnweg" im Südosten, als auch über die Straße "Kohlhaus" im Norden. Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Kindergarten geplant. Im Südwesten befindet sich ein Wendehammer an den ein Fußweg anschließt, der Richtung Norden und Osten durch Grünflächen verläuft und unter anderem auf das Gelände des Kindergartens führt. Öffentliche Stellplätze werden hauptsächlich entlang zwei von Nord nach Süd verlaufenden Straßen geschaffen. Zentral gelegen im neuen Wohngebiet soll ein Spielplatz, von Bäumen umgeben, geschaffen werden. Weiterhin sind 10 Geschosswohnungsbauten geplant. Die größere der beiden geplanten Grünflächen schließt an das Grundstück des Kindergartens an. Es sind 40 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 400 und 600m^2. Der Gemeinderat sah die Anordnung der Geschosswohnungsbauten und der Straßenplanung noch nicht als geeignet an, weswegen auf Basis dieser Alternative noch weitere städtebauliche Entwürfe entwickelt wurden.

7.2.6.3 Die folgenden Entwurfs-Alternativen sehen eine Erschließung durch zwei Abzweige von der Straße "Kohlhaus" vor. Diese binden an die im Süden bestehenden Stiche der Straßen "Breitenbergstraße" sowie "Rebhuhnweg" an. Im Westen der Planung erfolgt die Erschließung der vorgesehenen Bebauung durch eine Straße mit Wendehammer. An geeigneten Stellen sind öffentliche Stellplätze mit Baumstandorten vorgesehen. Im zentralen Bereich ist von Ost nach West eine Durchgrünung des Plangebietes eingeplant. Die mögliche Bebauung orientiert sich entlang der geplanten Erschließungsstraßen. Die Entwurfs-Alternativen unterscheiden sich hauptsächlich hinsichtlich Anzahl und Umsetzung der Baukörper.

Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.6.4 In Alternative 4 wurde das Plangebiet in zwei Bauabschnitte unterteilt. Die Geschosswohnungsbauten wurden auf 13 Stück erhöht. Auch deren Lage wurde geändert. Nun befinden sich direkt im Anschluss östlich des Kindergartens fünf Geschosswohnungsbauten, diese werden von vier weiteren durch die Nord-Süd Straße von "Kohlhaus" zu "Breitenbergstraße" getrennt. Sie befinden sich in Bauabschnitt 1. Die weiteren vier Geschosswohnungsbauten befinden sich östlich hiervon, im zwei-

ten Bauabschnitt. Im ersten Bauabschnitt wurden sechs Reihenhäuser anstelle von fünf Einzelhäusern hinzugefügt. In dieser Alternative wurde verstärkt auf die Durchgrünung des Baugebietes geachtet. Sie wurden teilweise anders verortet. Die Verkehrsfläche wurde verringert. Der vom Wendehammer wegführende Fußweg verläuft nun lediglich nach Osten. Die Anzahl der Einzelhäuser wurde auf 21 verringert. Doppelhäuser wurden komplett aus der Planung gestrichen. Der Kindergarten wurde vergrößert.

7.2.6.5 Alternative 4.1 wurde hinsichtlich der Haustypen nochmals angepasst. Anstelle der Reihenhäuser sind fünf Kettenhäuser geplant. Die südlich gelegenen Einzelhäuser aus Alternative 4 wurden in Doppelhaushälften umgewandelt. Grünflächen wurden etwas verringert, ein Spielplatz südlich des Kindergartens ist vorgesehen. Der Fußweg ausgehend vom Wendehammer verläuft nun wieder nach Osten sowie nach Norden auf das Gelände des Kindergartens.

7.2.6.6 In Alternative 4.2 wurde die Grünfläche wieder etwas erhöht. Sie befindet sich zentral zusammenhängend und wird nur durch eine Straße unterbrochen. Ein Spielplatz ist nicht Teil der Planung. Im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind nun anstatt Einzelhäusern Kettenhäuser geplant. Die Kettenhäuser im südlichen Teil sind nun als Doppelhaushälften und die Doppelhaushälften im südlichsten Teil des Plangebietes sind nun als Kettenhäuser geplant. Die Geschosswohnungsbauten wurden auf acht reduziert und nördlich angrenzend an die Straße "Kohlhaus" zusammenhängend geplant und sind nun nicht mehr durch eine Straße getrennt. Östlich des Kindergartens sind vier Einzelhäuser vorgesehen.

7.2.6.7 In Alternative 4.3 wurden die geplanten Kettenhäuser im nordöstlichen Planbereich wieder als Einzelhäuser, die Einzelhäuser im Südosten als Kettenhäuser und die im Süden zuvor als Doppelhäuser vorgesehenen Grundstücke sind nun wieder als Einzelhäuser geplant. Der Wendehammer wurde optimiert und vergrößert.

7.2.6.8 Im Rahmen eines möglichen Konzeptvergabe-Verfahrens, das von den Architekten Hrn. Gütschow und Hrn. Gauggel aus Tübingen entwickelt wurde, wurde ein weiteres städtebauliches Konzept entwickelt. Die Konzeptvergabe sollte sich auf die Typ 3 Grundstücke im zentralen Bereich des Bebauungsplanes konzentrieren. Im Rahmen der Abstimmung der Umsetzung wurde eine neue städtebauliche Entwurfsalternative 4.4 erstellt. Der städtebauliche Entwurf wurde dahingehend angepasst, dass der Geschosswohnungsbau Richtung Süden verlagert wurde. Entlang der Straße "Kohlhaus" im Norden des Baugebiets wurden nun die Typ 2 Grundstücke vorgesehen, die sich zuvor westlich der östlichen Erschließungsstraße befanden. Der Gemeinderat hat sich letztendlich für die abgeänderte Alternative 4.4 entschieden, die nun als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 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.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

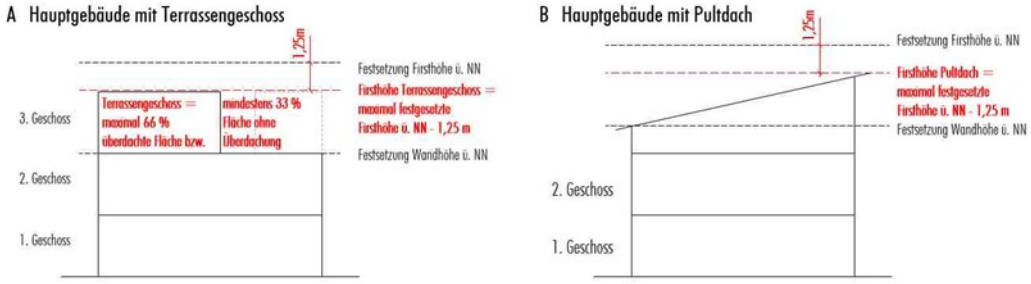
Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,32 bis 0,36 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete (WA).

– Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungs-Grenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. So sollen in den Bereichen der Typen 1 und 2 hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die maximal 2 Vollgeschoße aufweisen. Im Bereich des festgesetzten Typ 3 sind dagegen zwingend zwei Vollgeschoße zulässig, da in diesen Bereichen Geschosswohnungsbau entwickelt werden kann bzw. soll, um auch einen ausreichenden Markt an Wohnungen zu schaffen. Für den Typ 4 wurde keine Zahl der Vollgeschoße festgesetzt, da es sich um ein Zukaufsgrundstück ohne Möglichkeit zur Umsetzung eines Hauptbaukörpers handelt.

– Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Durch die Höhenfestsetzung wird außerdem die Möglichkeit gegeben, ein Terrassengeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der LBO ist, zu planen. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. 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.

7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 3) bzw. als Einzel-, Doppel- sowie Reihenhaus (Typ 1 und 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

7.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

Insbesondere ist darauf zu achten, dass in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen. Der Bereich dieses Bauverbotsstreifens liegt entsprechend entlang der Verkehrsfläche. Hierdurch sollen störende Auswirkungen auf die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, auch im Rahmen des Winterdienstes, vermieden werden. Auf diese Weise erfolgt eine städtebaulich angemessene Ein- und Zuordnung von Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten bei gleichzeitig nur geringer bzw. vertretbarer Einschränkung für künftige Bauherren, da ausreichend Gestaltungsspielraum verbleibt.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern ausgelegt. So wird die Zahl der Wohnungen bei Typ 1 auf 4 für Einzelhäuser und 2 für Doppelhäuser und bei Typ 2 auf 3 für Einzelhäuser, 2 für Doppelhäuser sowie 2 für Reihenhäuser begrenzt. Lediglich im zentralen Bereich wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 9 erhöht, um hier kleineren Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und damit auch die städtebauliche Mitte des Baugebietes zu betonen. Die vorgenommenen

Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

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

7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) 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.

7.2.8.2 Im Rahmen der Erschließung kann eine Trafostation notwendig werden. 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.

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

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

7.2.8.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist durch den geplanten Anschluss an die Straße "Kohlhaus" im Norden, an die "Breitenbergstraße" im Süden sowie den "Milanweg" und den "Rebhuhnweg" im Südosten gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die sich in der Nähe befindende und über die Straße "Kohlhaus" zu erreichende "Bodnegger Straße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 32. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundes-Autobahnen A 96 sowie A 7 gegeben.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Waldburg Schule" und "Waldburg Forstenhausen" nordöstlich des Plangebietes mit der Linie 7535 gegeben.

7.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die Straße "Kohlhaus" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Ausrundungen gewährleistet. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.2.9.4 Das Plangebiet wird an insgesamt sechs Querschnitten an das örtliche Straßennetz angebunden: "Forstenhausen", "Rebhuhnweg", "Milanweg", "Breitenbergstraße", "Kohlhaus" und "Am Kohlenberg". Dadurch können sowohl eine gleichmäßige Verteilung des Neuverkehrsaufkommens als auch kurze Wege von/nach allen Zielen im Gemeindegebiet bzw. dem überörtlichen Straßennetz erreicht werden. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Erschließung wird durch das vorliegende Verkehrsgutachten der Fa. Modus Consult GmbH belegt. Besonders in den Bereichen "Forstenhausen", "Kohlhaus" und "Am Kohlenberg" wird die endgültige sowie exakte Umsetzung der Erschließung jedoch noch untersucht. Nach derzeitigem Stand wäre eine Einbahnregelung mit Radverkehr in beide Richtungen für die Straße "Kohlhaus" möglich, die im Bereich westlich des geplanten Kindergartens beginnt und in Richtung Ortsmitte verläuft.

7.2.9.5 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall eines Lkws und einem Pkw ausreichend. Die Einarbeitung eines Wendehammers im südlichen Bereich der Planung ist aufgrund des Geländeverlaufs sowie der wirtschaftlichen Erschließung des Bereichs sinnvoll.

Die im Zentrum des Planbereiches ausgewiesenen Gebäudetypen 3 sollen im Rahmen der Umsetzungsplanung mit einer Tiefgarage unterbaut werden, welche von östlicher und westlicher Richtung angefahren werden kann. Die Gemeinde wird im Rahmen der Grundstücksvergabe darauf achten, dass die innere Erschließung in diesem Bereich sichergestellt ist.

7.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen sowie geplanten Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.9.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen. Das Deckenbuch ist in die Planzeichnung hinweislich aufgenommen.

7.2.9.8 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

7.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

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

7.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

7.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.11 Wasserwirtschaft

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

7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.11.3 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) des Baugebietes wird dem Regenwasserkanal im Milanweg zugeführt. Die Dimensionierung des Kanals erfolgt mit einem 10-minütigem Regen mit einer Häufigkeit von 1-mal in 5 Jahren. Die Spende beträgt lt. KOSTRA 264,7 l (s x ha). Lt. ATV A118 Tabelle 2 wird eine Häufigkeit von mindestens 1-mal in 2 Jahren gefordert. Durch die zunehmende Intensität und Häufigkeit der Starkniederschläge hat man sich entschlossen die Kanalisation größer als notwendig auszulegen. Außerdem muss gewährleistet sein, dass auch bei darüber hinausgehenden Starkniederschlägen mit der Gefahr einer Überflutung der Abfluss des Überstau und des Überflutungswassers über den Kanal gesichert ist. Deshalb wird in der Verlängerung des Milanwegs der Regenwasserschacht mit einem Notüberlauf ausgestattet, welcher nur bei extremen Starkniederschlägen "anspringt". Die Entlastung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 / DN 1100. Der Mischwasserkanal DN 1100 besitzt noch erhebliche Abflussreserven.

Der Regenwasserkanal im Milanweg mündet in den südlichen gelegenen Entwässerungsgraben, der in das Regenrückhaltebecken oberhalb des Scheibensees mündet. Das Oberflächenwasser von sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Wege und Terrassen) ist durch Herstellung

entsprechender Neigungsverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück in unmittelbar angrenzende unbefestigte Flächen zu leiten.

Die Bauplatzerwerber müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen Speicherraum mindestens 0,3 m^3 je 100 m^2 Grundstücksfläche betragen muss. Das Retentionsvolumen darf nicht mit dem Nutzvolumen verrechnet werden. Wenn eine zusätzliche Nutzung (wie z.B. Gartenbewässerung) erfolgen sollte, sollte die Zisterne ein zwangsabwirtschaftbares Volumen von mindestens 3 m^3 je 100 m^2 versiegelter Fläche aufweisen. Bei vollgefüllter Zisterne hat die Ableitung des nachfolgenden Regens direkt in den Regenwasserkanal zu erfolgen. Die Zisterne steht unter den o. g. Voraussetzungen z.B. zur Gartenbewässerung zur Verfügung. Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur hausinternen Nutzung (z.B. WC-Spülung, Waschwasser) gesammelt werden, darf der geforderte Speicherraum mit dem gewünschten Volumen verrechnet werden.

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. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

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

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

7.2.12 Geologie

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

7.2.12.2 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.

7.2.13 Gebäudetypen

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

– Typ 1 ist im östlichen Bereich vorgesehen. Durch die begrenzte Grundflächenzahl von 0,32 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Osten anschließenden Bestandsgebäuden ein. Er ist als Einzel- und Doppelhaus in zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den bestehenden Wohngebäuden dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

– Typ 2 ist im südlichen, westlichen und nördlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen, als Doppelhaus mit je 2 Wohnung oder als Reihenhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.

– Typ 3 ist im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er ist speziell für den Geschosswohnungsbau zugeschnitten. Durch die Mindestgröße bei der Zahl der Vollgeschosse sowie einer Grundflächenzahl von 0,36 soll hier eine leicht verdichtete Bauform geschaffen werden. Die maximale Anzahl der Wohnungen beträgt 9.

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

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a 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 Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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 Bebauungsplanes "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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 Der zu überplanende Bereich befindet sich in zentraler Lage südöstlich des Ortskerns von Waldburg. Er wird im Norden durch die Straße "Kohlhaus" begrenzt, im Osten und Süden grenzt direkt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese, dieser Bereich soll zukünftig für die Umsetzung eines Kindergartens genutzt werden. Der Planbereich selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese. Diese ist mit typischen Mähwiesenarten und Stickstoffzeigern geprägt. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Um zu prüfen ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April und Mai 2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber vom 07.05.2020). Dabei fanden sich innerhalb des Plangebietes keine Strukturen, die auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten hindeuten. Während der Begehungen wurden in

den angrenzenden Flächen (Wohngebiet, Streuobstwiese) ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten wie z.B. Amsel, Blaumeise und Buchfink nachgewiesen.

Im Westen an den Geltungsbereich grenzt direkt eine Kernfläche des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte an. Hiervon wird die vorhandene Streuobstfläche mit eingeschlossen.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436115). Etwa 80 m nordwestlich des Plangebietes liegt das flächenhafte Naturdenkmal "Drumlin "Kohlenberg"" (Nr. 84360792808). Ein weiteres Naturdenkmal befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 135 m mit der "Winterlinde ö. Neubaugebiet "Forstenhausen"" (Nr. 84360792807). Zudem erstreckt sich im Nordosten über Osten nach Südosten und Süden das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) in einer Entfernung von ca. 210 m.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§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 podsolige Parabraunerde-Braunerde vor. Die Böden sind, mit Ausnahme der Straße "Kohlhaus", vollständig unversiegelt. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Standort für Wirtschaftsgrünland sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und haben daher nur eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Des Weiteren haben die Böden eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Insgesamt kommen den Bodenfunktionen daher eine mittlere bis hohe Bedeutung im Plangebiet zu. Zur Überprüfung der Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser, wurde durch das Unternehmen BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH ein Sickerversuch durchgeführt (Bericht vom 12.04.2018). Die genauen Ergebnisse sind den entsprechenden Unterlagen zu entnehmen.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund des leichten Gefälles in Richtung Süden bzw. Südwesten ist unter Umständen mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde bei einer Tiefe von 3,20 m noch kein Grundwasser angetroffen. Hierzu sind die Unterlagen

des Unternehmens BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH (Bericht vom 12.04.2018) ausschlaggebend.

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 innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr in gewissem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Dennoch kommt es zu einem Kaltluftabfluss durch die Neigung des Geländes in Richtung Süden und bewirkt hier einen Luftaustausch in der angrenzenden Siedlung. Dies sorgt folglich für ein besseres Kleinklima in der bestehenden Bebauung. 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): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Süden auf, ist aber auf Grund der zentralen Lage und der umgebenden Bebauung nicht exponiert. Im nördlichen Bereich verläuft die Straße "Kohlhaus", welche von der ortsansässigen Bevölkerung für Spaziergänge dienlich ist, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Zudem wird innerhalb des Geltungsbereiches darauf geachtet, dass eine nachhaltige Bebauung entsteht. So wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen durch eine entsprechende Ansaat einer heimischen und standorttreuen Blühmischung extensiven zu pflegen sind. Dies soll dem Insektenschutz und der Förderung der Biodiversität im Plangebiet dienen. Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt, um neben dem Insektenschutz auch Flächen für den Wasserrückhalt zu schaffen. Eine Rodung der Bäume auf der angrenzenden Streuobstwiese ist nicht vorgesehen. Unter dieser Voraussetzung sind laut dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber vom 07.05.2020 keine weiteren Maßnahmen zum Schutz von Vögeln oder Fledermäusen erforderlich. Sollten wider Erwarten Bäume gefällt werden, sind gemäß den Angaben aus dem Kurzbericht entsprechende Ersatzquartiere und –nisthilfen in räumlicher Nähe zum Eingriffs-bereich anzubringen. (Für Details siehe den artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 07.05.2020.)

Auf Grund der durch den Bebauungsplan festgesetzten markanten Durchgrünung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Biotopverbund mittlerer Standorte auszugehen

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Naturdenkmälern und dem Landschaftsschutzgebiet besteht, und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Naturdenkmäler sowie das Landschaftsschutzgebiet von der Planung nicht betroffen. Das Wasserschutzgebiet wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt, sofern die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten werden.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. 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. Durch die Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Diese werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen, weshalb die Bodenfunktion als Ertragsstandort vollständig verloren geht.

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. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) des Baugebietes wird über den Hausanschlussschacht dem geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt. Das Oberflächenwasser von sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Wege und Terrassen) ist durch Herstellung entsprechender Neigungsverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück in unmittelbar angrenzende unbefestigte Flächen zu leiten.

Beim mehrgeschossigen Wohnungsbau (Typ 3) ist das anfallende Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, mit einer zentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zulässigen Drosselabflussspende von maximal QDr = 15 l/(s x ha) auf die bezogene Einzugsfläche abzuleiten. Bei Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von 48 l/m² kann auf die Rückhaltung verzichtet werden. Dafür ist eine Substratschicht mit einer Einbauhöhe von ca. 12-14 cm erforderlich. Der Ablauf des Bauareals erfolgt über einen Regenwasserkanal, der in den privaten Stauraumkanal mündet. Überschüssiges Wasser wird dort vorübergehend gespeichert und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben.

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 im Westen beschränkt. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen ist innerhalb des Plangebietes eine geringe Bildung von Kaltluft weiterhin möglich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume tragen zur Frischluftbildung bei und sorgen für einen temperaturregulierenden und luftfilternden Effekt.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. 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.

8.2.3 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 Im zentralen Bereich des Plangebiet wird ein grünes Band als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Durchgrünung dient und eine auflockernde Grünzone inmitten der geplanten Bebauung schafft und gleichzeitig einen Puffer zwischen der geplanten Bebauung und der westlich gelegenen Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte darstellt. Zur Entwicklung einer blütenreichen Blumenwiese, welche vorwiegend dem Insektenschutz im Gebiet dienen soll, ist eine allgemeine Nutzung durch die Anwohner nicht angedacht.

8.2.3.3 Auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

8.2.3.4 Zur Förderung der Biodiversität sowie zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen, sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch eine zweischürige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

8.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung

ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. 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.

8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich aus Laubgehölzen zugelassen.

8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.9 Für Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

8.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.11 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

8.2.3.12 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.

8.2.3.13 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.

8.2.3.14 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.

8.2.3.15 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten sowie Hecken zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Insgesamt wird durch die getroffenen zulässigen Dachformen für das gesamte Baugebiet ein breites Spektrum angeboten, damit für die zukünftigen Bauherren keine städtebaulich zu engen Gestaltungsvorgaben festgesetzt werden. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, 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.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Solaranlagen auf Flachdächern müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

9.1.1.3 Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.4 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachplatte (Holzlatte, welche die Dachdeckung trägt) und Oberkante Solar- und Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild

des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.1.6 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.

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

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb auf eine maximale Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände beschränkt und in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt für Stützkonstruktionen und Stützmauern. Im Sinne dieser durchlässigen Bauweise wurden Mauern als Einfriedungen auf 0,25 m begrenzt. Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rank-pflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um eine optimale Einteilung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen, wird ein Stellplatzschlüssel angewendet, der sich nach der Wohnungsgröße richtet. Der Stellplatzschlüssel verlangt bei einer Wohnungsgröße bis 45 m² 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße zwischen 45 m² und 85 m² 1,5 Stellplätze und ab einer Wohnungsgröße von 85 m² 2 Stellplätze. Nachkommastellen sind auf ganze Zahlen aufzurunden.

Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

9.2.2 Werbeanlagen

9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.1.2.2 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, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,68 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,60	70,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,59	16,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,49	13,3 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 0,21 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 75

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 159

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Vogt.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW.

10.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussen Tal.

10.2.2.6 Müllentsorgung durch die Firma Veolia.

10.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.2.2.8 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer): 2.544.065 €

Ingenieurbauwerke: Kanalisation	688.292,00 €
Verkehrsanlagen: Straßenbau I	713.440,00 €
Verkehrsanlagen: Straßenbau II	103.773,00 €
Verkehrsanlagen: Kabelbau	109.695,00 €
Ingenieurbauwerke: Wasserversorgung	196.555,00 €
Gesamt	**2.544.065,00 €**

10.2.2.9 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.09.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.09.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Waldburg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.09.2021 enthalten):

- Streichung der Gebietsfestsetzung allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) und Anpassung der Planzeichnung
- Streichung der Vollgeschossdefinition unter Ziffer 2.5 (Zahl der Vollgeschosse zwingend)
- Anpassung der Ziffer 2.14 (Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken) durch Streichung des Winterdienstes
- Ergänzung der Farbtemperatur unter Ziffer 2.27 (Insektenschutz)
- Ergänzung der Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziffer 2.34
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform unter Ziffer 3.3 (SD/WD/PD/FD)
- Anpassung der Festsetzung zum Pflanzendeckungsgrad von Freiflächen unter Ziffer 3.8 (Landschaftsgerechte und naturnahe Gartengestaltung)
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 3.10 (Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten)
- Aktualisierung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 5.22
- Erweiterung der ergänzenden Hinweise unter Ziffer 5.26 zur Geotechnik sowie Altlasten
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

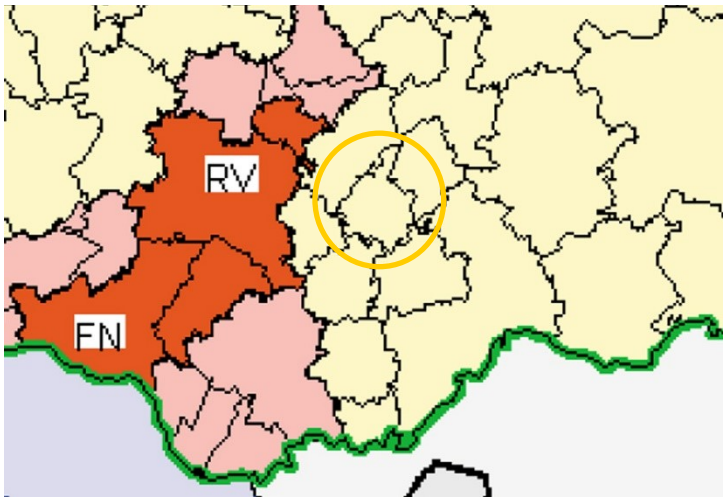
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 14.09.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.11.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Waldburg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2021 enthalten):

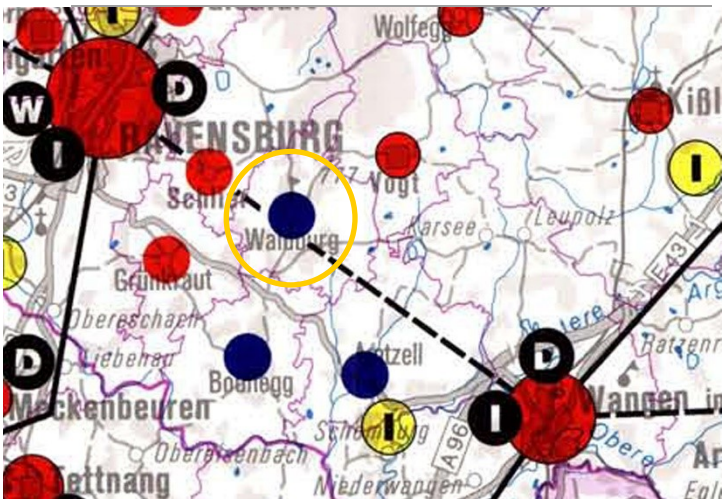
- Anpassung der ergänzenden Hinweise unter Ziffer 5.26

– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

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 überwiegend als Wohnbaufläche (W) in Planung sowie im südlichen Bereich als Grünfläche als Retentionsfläche (in Planung)



Blick von Westen entlang der Straße "Kohlhaus" auf das Plangebiet, im Hintergrund die östlich angrenzende Bestandsbebauung



Blick von Norden auf das Plangebiet, im Hintergrund die südlich angrenzende Bestandsbebauung



Blick von Westen auf das Plangebiet, im Hintergrund die östlich angrenzende Bestandsbebauung



Blick von Süden auf die Straße "Kohlhaus", sowie angrenzende Bestandsbebauung, im linken Bildhintergrund die "Waldburg"



Blick von Süden, im Hintergrund die Sternwarte sowie angrenzende bestehende Wohnbebauung im Nordosten



Blick von Nordosten auf das Plangebiet



13 Verfahrensvermerke

13.1 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)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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)

13.3 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).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am ……. 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)

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

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

Waldburg, den .....

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" 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)

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

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

Waldburg, den .....

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

13.7 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 "Wohngebiet im Bereich Kohlhaus" im Wege der Berichtigung angepasst.

Waldburg, den .....

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.06.2021
Plan geändert am: 14.09.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Merlin Rehmann
Stadtplanung	Hannah Igel
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. H. Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.