

Große Kreisstadt Wangen i.A.

Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“

Textlicher Teil mit

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

13.09.2019



**ZMS-17-A001–Baugebiet „Erweiterung Wittwais“, Große Kreisstadt Wangen im Allgäu**



**Auftraggeber:**  
Große Kreisstadt Wangen im Allgäu  
Oberbürgermeister Michael Lang  
Marktplatz 1  
88239 Wangen  
[www.wangen.de](http://www.wangen.de)



**Auftragnehmer:**  
meixnergeerds  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 3887520  
E-Mail: [info@meixnergeerds.de](mailto:info@meixnergeerds.de)  
[Meixnergeerds-stadtentwicklung.de](http://Meixnergeerds-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

**Sabine Geerds**

Stadtplanerin, Geschäftsführerin

**Vanessa Späth**

B. Eng. Stadtplanung

meixnergeerds  
Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	7
1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	7
1.4	Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche .....	8
1.4.1	Bauweise.....	8
1.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen .....	9
1.5.1	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	9
1.6	Von einer Bebauung freizuhalten Flächen .....	9
1.7	Verkehrsflächen.....	9
1.8	Flächen für Versorgungsanlagen .....	9
1.9	Behandlung von Niederschlagswasser .....	9
1.10	Grünflächen .....	9
1.11	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
1.11.1	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs .....	10
1.11.2	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs .....	11
1.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	11
1.13	Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplätze .....	11
1.14	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.....	11
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>13</b>
2.1	Gebäude .....	13
2.2	Fasadengestaltung .....	13
2.3	Dachgestaltung.....	13
2.3.1	Dachform und Dachneigung.....	13
2.3.2	Dachgauben/ sonstige Dachaufbauten .....	14
2.3.3	Dacheindeckung .....	14
2.3.4	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien .....	15
2.4	Außengestaltung .....	15
2.4.1	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	15

2.4.2	Gestaltung der Einfriedungen .....	15
2.5	Stellplatzverpflichtung.....	15
2.6	Ordnungswidrigkeiten .....	16
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
3.1	Denkmalschutz .....	17
3.2	Altlasten.....	17
3.3	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser.....	17
3.4	Starkregenrisikovorsorge.....	17
3.5	Geotechnik .....	17
3.6	Bodenschutz .....	18
3.7	Nachbarschutz .....	19
3.8	Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode .....	19
3.9	Vogelschlag an Glas .....	19
<b>4.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>21</b>
4.1	Pflanzliste.....	21
4.1.1	Pflanzliste I.....	21
4.1.2	Pflanzliste II.....	22



## **Satzung**

über den Bebauungsplan

„Erweiterung Wittwais“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu den Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 13.09.2019
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen vom 13.09.2019

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom 13.09.2019
- 2) Darstellung der Umweltbelange vom 13.09.2019
- 3) Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2018

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

---

Wangen i.A., den  
Oberbürgermeister Michael Lang

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ ist der Zeichnerische Teil vom 18.04.2019 maßgeblich.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 1.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO)

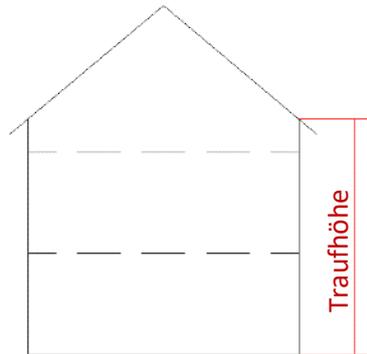
§ 9 (1) Nr. 1 und

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (3) BauGB i.V.m.

§§ 16-21 BauNVO

- Die Festsetzungen über die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe = TH, Firsthöhe= FH, Gebäudehöhe= GH) sind in der Planzeichnung festgelegt (siehe Nutzungsschablonen).
- Grundflächenzahl (GRZ)
  - Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollständig versiegelte Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
  - Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil zu entnehmen.
  - Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA7 werden zwingend zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt.
  - Für das Allgemeine Wohngebiet WA 10 werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen
  - Als Traufhöhe gilt das Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt der tieferliegende Schnittpunkt als Maß der Traufhöhe.



- Als Firsthöhe gilt das Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First). Bei Pultdächern gilt der höherliegende Schnittpunkt als Maß der Firsthöhe.
- Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.  
Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten um max. 0,80 m überschritten werden.
- Höhenlage baulicher Anlagen
  - Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgelegt. Abweichungen bis +/- 20 cm sind zulässig.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

## 1.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

### 1.4.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO bzw. die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
  - E: nur Einzelhäuser zulässig
  - H: nur Hausgruppen zulässig
  - E / H: nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig
  - E / H / D: nur Einzelhäuser, Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig
  - a: abweichende Bauweise, Hauptbaukörper sind auf der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.
- Die jeweils zulässige Bauweise kann den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil entnommen werden.

### 1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

## 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO

### 1.5.1 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

- Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit Ausnahme der Grundstücke für die Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt sind (siehe Zeichnerischer Teil).
- Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Sie sind mit einer Deckschicht aus einer mindestens 0,5 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus mind. 30 cm kulturfähigem Unterboden und mind. 20 cm Oberboden herzustellen.

## 1.6 Von einer Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) frei zu halten. Zur Gestaltung der Einfriedungen siehe Ziffer 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen „Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs“.

## 1.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend des Zeichnerischen Teils festgesetzt als:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkflächen
  - Fußweg
  - Fuß- und Radweg

Von der in der Planzeichnung dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben.

Gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr.12 BauGB

- Gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannstation“ festgelegt.

## 1.9 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuführen.

## 1.10 Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil sind folgende Öffentliche Grünflächen festgesetzt:

Zweckbestimmung „Spielplatz“

- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind einzelne Spielmöglichkeiten unterschiedlicher Ausgestaltung zu schaffen. Die nicht mit

Spielmöglichkeiten überdeckte Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung zu gestalten und zu pflegen.

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.13 mit Bäumen zu bepflanzen

#### Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist entsprechend den Festsetzungen in Ziffer 1.11.2 „Maßnahmen zur Kompensation“ herzustellen.
- Die Errichtung eines Fußweges mit wasserdurchlässigen Materialien innerhalb der Grünfläche ist zulässig.

#### Zweckbestimmung „Straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün)“

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.13 mit Bäumen zu bepflanzen
- Die Flächen sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

#### • Private Grünflächen

- Auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.13 Bäume zu pflanzen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. (siehe Pflanzliste im Anhang)

## 1.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

### 1.11.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
  - Öffentliche und private Stellplätze, private Fußwege sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster zu erstellen.
- Einfriedungen
  - Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtungen
  - Für die Beleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist zu konzentrieren.

- Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik-Elemente
  - Photovoltaik-Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarglas-seite) reflektieren. Sie müssen dem neuesten Stand der Technik zum Insektenschutz entsprechen.
- Ausschluss von unbeschichteten Blechen
  - Für Dachdeckung sowie für Dachrinnen und Fallrohre sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.
- Extensive Dachbegrünung
  - Flachdächer auf Haupt- oder Nebengebäuden sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen

### **1.11.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs**

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“
  - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist als extensive Fettwiese herzustellen und extensiv zu pflegen mit einer 1-2maligen Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes.
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind entsprechend den Festsetzungen in Ziffer 1.13 „Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ anzupflanzen.

### **1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger über die Gemeinschaftsstellplätze der Grundstücke 1 und 2.

### **1.13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Ge- meinschaftsstellplätze**

§ 9 (1) Nr. 22 BauGB

- Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) dienen der Erfüllung der Stellplatzpflicht nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und sind den eingetragenen Grundstücken zugeordnet.
- Stellplätze außerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind in diesen Fällen nicht gestattet.
- Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) sind offene Stellplätze sowie Carports gestattet, Garagen sind nicht zulässig.

### **1.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 (1) Nr. 25a und  
25b BauGB

- Anpflanzen von Einzelbäumen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
  - Innerhalb der Fläche sind 3 großkronige Bäume zu pflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzlisten im Anhang).

- Anpflanzen von Einzelbäumen in öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“
  - An den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Straßen sind großkronige Bäume zu pflanzen und zu pflegen (HmB 20/25, siehe Pflanzliste im Anhang). Der Standort ist um bis zu 3,00 m verschiebbar. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.  
Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“
  - An den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind zwei klein- (HmB 14/16) oder mittelkronige (HmB 16/18) Bäume zu pflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzliste I im Anhang). Die Standorte sind um bis zu 5,00 m verschiebbar.
  - An den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind Gehölzgruppen aus gebietsheimischen Pflanzenarten auf einer Fläche von 230 m<sup>2</sup> zu pflanzen (s. Pflanzliste II im Anhang) und zu pflegen. Die Standorte sind um bis zu 5,00 m verschiebbar.
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind entsprechend den Festsetzungen in Ziffer 1.11.2 Maßnahmen zur Kompensation anzupflanzen.
- Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb privater Grünflächen
  - Auf den privaten Grundstücken ab einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> ist ein mittelkroniger Baum (HmB 16/18) zu pflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzlisten im Anhang)
  - Auf den privaten Grundstücken unter 400 m<sup>2</sup> Fläche ist ein kleinkroniger Baum (HmB 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (siehe Pflanzlisten im Anhang)
- Erhalt von Einzelbäumen in öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“
  - Die im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- Bei Fällung oder Abgang eines Baumes ist ein vergleichbarer Baum als Ersatz nach zu pflanzen (siehe Pflanzlisten im Anhang).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ ist der Zeichnerische Teil vom 18.04.2019 maßgeblich.

#### 2.1 Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Gebäude im Sinne von § 2(2) LBO sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Dachgestaltung, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.

#### 2.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle oder glänzende Materialien unzulässig.

#### 2.3 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 2.3.1 Dachform und Dachneigung

- Folgende Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind zulässig (siehe auch Eintragung in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung):

WA1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8:

- Satteldächer 30°-40°
- Pultdächer bis max. 12°
- Flachdächer

WA2:

- Satteldächer 30°-40°
- Pultdach bis max. 12°

WA9, WA10, WA11:

- Pultdächer bis max. 12°
- Flachdächer

WA 6:

- Satteldächer 30°-40°

- Folgende Dachformen und -neigungen für Nebengebäude, Garagen und Carports sind zulässig:

Nebengebäude, Garagen und Carports:

- Satteldächer 4°-20°
- Pultdächer 4°-15°
- Flachdächer

### **2.3.2 Dachgauben/ sonstige Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30°. Dabei gilt folgendes:

- Es sind nur Flach-, Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig.
- Unterschiedliche Gaubenformen auf einem Dach sind nicht zulässig.
- Die freien Dachflächen zum First, in der Schräge gemessen, sowie zum Ortgang und zwischen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m betragen.
- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 2/5 der Dachlänge nicht überschreiten
- Die seitliche Wandhöhe von Dachaufbauten (vom Dachanschnitt Hauptdach bis Dachanschnitt Gaube) darf das Maß von 1,40 m nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) ohne vollständige Überdeckung sind unzulässig. Dacheinschnitte mit vollständiger Überdeckung sind zu behandeln wie Gauben bzw. Widerkehre.

### **2.3.3 Dacheindeckung**

- Die Dacheindeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zur Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- Zulässige Farbgebung Rot-Rotbraun-Braun oder Grau bis Anthrazit. Andersfarbige Dacheindeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

### **2.3.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

- Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Fotovoltaikanlagen und/ oder solarthermische Anlagen) zu lässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Die Anlagen sind bei geneigten Dächern, in derselben Dachneigung wie die darunterliegende Dachfläche anzubringen.

## **2.4 Außengestaltung**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

### **2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.

### **2.4.2 Gestaltung der Einfriedungen**

- Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie Holz-, Draht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Im Bereich der Sichtfelder (siehe Zeichnerischer Teil) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Massive Einfriedungen wie Steinmauern, sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Sie sind entweder zu verputzen und zu begrünen oder als Trockenmauern auszuführen. Die Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück richtet sich nach dem Nachbarrecht. Für Hecken und Sträucher dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. (Siehe Pflanzliste im Anhang). Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Erschließungsstraßen) sind mind. 0,50 m hinter der Verkehrsflächenbegrenzungslinie (i.d.R. Grundstücksgrenze) zu pflanzen.

## **2.5 Stellplatzverpflichtung**

- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften für Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sowie für die abweichende Bauweise auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.
- Für jede Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ein Bruch, so wird aufgerundet.

## 2.6 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

- Bei ordnungswidrigem Handeln wird auf die Bußgeldvorschrift gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO hingewiesen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unter Umständen archäologische Funde oder Befunde. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutz wird verwiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.), ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ravensburg-Sachgebiet Bodenschutz & Altlasten mitzuteilen.

#### **3.3 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser**

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg– Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz anzuzeigen.

#### **3.4 Starkregenisikovorsorge**

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Für weiterführende Informationen wird auf den Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf die Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg hingewiesen.

#### **3.5 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Schotter.

### 3.6 Bodenschutz

Die Baustelleneinrichtung inkl. Lagerflächen sollte auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber auf Flächen, die im Zuge einer späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Allgemein sollten Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

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

Für die Erschließungsarbeiten und größerer Bauprojekte sollte zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept erarbeitet und umgesetzt werden. Zur Sicherstellung

des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

### 3.7 Nachbarschutz

Bei der Pflanzung von Gehölzen (Bäume, Sträucher und Hecken) im Bereich von Grundstücksgrenzen, sind die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen.

### 3.8 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

### 3.9 Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 13.05.2020



---

Sabine Geerds, Stadtplanerin

Wangen i.A., den



---

Große Kreisstadt Wangen im Allgäu

## 4. Anhang

### 4.1 Pflanzliste

#### 4.1.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 16/18

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 16/18

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 14/16

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche

#### 4.1.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

(giftige Gehölze sind im Bereich von Kinderspielplätzen ungeeignet)

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche ( Beeren giftig)
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (giftig)
u.a.	