Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung



Stadt Bad Waldsee

Bebauungsplan MW 7 "Hungerberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 02.03.2020
Büro Sieber
www.buerosieber.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	29
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	31
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	44
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	51
9	Begründung – Sonstiges	54
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	56
11	Begründung – Bilddokumentation	57
12	Begründung – Städtebauliche Entwürfe	58
13	Verfahrensvermerke	59

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 597)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

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

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

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

(§ 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 25 % 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

(§ 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 GH .... m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

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

2.6 WH .... m ü. NN **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**

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

2.7 EH .... m ü. NN **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN** als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität)

sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand).

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

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

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte in der Fassade zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN 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 

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12 

Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen und/oder Carports 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)

2.13 **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 3,25 m beschränkt; die Nebengebäude dürfen max. 40 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern 50 m^3 pro (angefangene) 1.000 m^2 Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m^3 Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- 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)

2.14 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

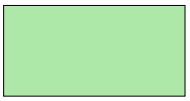
– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

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

2.15 

Verkehrsflächen

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

2.16 

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

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

2.17 

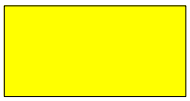
Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.18

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 

Fläche für **Versorgungsanlagen** für **Elektrizität (**hier: **Trafostation)** und **kommunales Breitband (**hier: **Kabelverzweiger)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

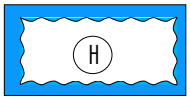
2.21 **Beseitigung- von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Kanal einem Retentionsbereich zugeführt und anschließend gedrosselt und gereinigt

in ein öffentliches Gewässer (Burgweiher) eingeleitet. Eine Versickerung auf dem privaten Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund ist zulässig.

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 abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22 

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; hier: **Bereich zum Hangwasserschutz**

In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Wall-Mulde-Kombination zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Hangwasser) aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu errichten und vom Grundstückseigentümer dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Der Wall muss mindestens eine Höhe von 20 cm und die Mulde mindestens eine Tiefe von 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände aufweisen. (Hinweis: Das natürliche Gelände ist durch die Höhenlinien der Planzeichnung eindeutig bestimmt.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken**

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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**

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)

2.25 

Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe" (WVV OSG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 

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 privaten Grundstücken" 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)

2.27 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden.

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)

2.28 **Pflanzungen in den privaten Grundstücken**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Bei einer Grundstücksfläche von bis zu 700 m² und darüber hinaus für jede weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
– 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.

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
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

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)

2.29 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.30 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Hungerberg" der Stadt Bad Waldsee.

(§ 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 "Hungerberg" der Stadt Bad Waldsee.

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

3.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Zwerch-Giebel und Gauben) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD/PD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in den Typenschablonen 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;
- **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;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 80 % 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 den Dachformen, die kein Flachdach sind, darf nicht der Eindruck eines Flachdaches erweckt werden (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

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:	20 - 38 °
WD:	16 - 32 °
PD:	8 - 18 °

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 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

– Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 16 ° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote, braune, graue oder 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, Fotovoltaik-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)

3.10 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Die insgesamt zulässige Werbung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auf 2 m^2 pro Grundstück beschränkt. Die Werbung darf nur an der Fassade angebracht werden. Der Abstand zur Wand darf max. 0,15 m betragen. Handwerklich bzw. künstlerisch gestaltete Werbeanlagen dürfen als Ausleger auch senkrecht zur Außenwand angebracht werden. Auf der Fassade wird die Werbung nur bis zur Höhe der Dachtraufe, bei mehrgeschossigen Ge-

bäuden höchstens jedoch bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß, falls keine Fenster vorhanden sind bis max. 4,50 m ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, zugelassen. Indirekte Beleuchtung mit Strahler und hinterleuchtete Werbeanlagen (Schattenschrift) sind zulässig.

Innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbungen in Form von wechselndem, blinkendem, laufendem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen, sofern der Abstand zwischen öffentlicher Straße und Gebäude mehr als 3,00 m beträgt und die Oberkante der freistehenden Werbeanlage von der Geländeoberfläche aus gemessen, max. 2,50 m beträgt. Die insgesamt zulässige Werbefläche pro Grundstück darf nicht überschritten werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.11 Einfriedungen in dem Baugebiet

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen grundsätzlich in einem Streifen von 0,50 m entlang des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig.

Als Einfriedung sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. (Hinweis: Gemäß Ziffer 2.27 sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.)

Ebenso sind als Einfriedigung Zäune aus Drahtgeflecht oder aus senkrechten Latten (auf der jeweiligen Unterkonstruktion) mit davor liegender heimischer Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern als Einfriedung und die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

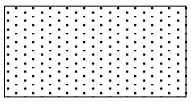
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet ist der folgenden Tabelle zu entnehmen (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 35 m²	1,0
ab 35 m²	2,0

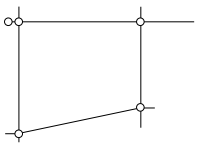
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

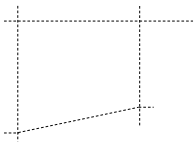
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

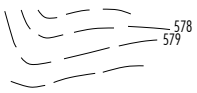
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.4 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.5 51/1

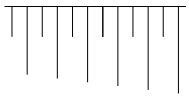
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6 

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

4.7

Wasserversorgungsleitung des **Wasserversorgungsverbands Obere Schussentalgruppe** (siehe Planzeichnung)

4.8 

Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung)

4.9 Natur- und Artenschutz

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

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.10 Artenschutz

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden (gemäß DIN 18920). Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch Brutplätze für höhlenbrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten des Stars sind drei Starenkästen an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: drei Nistkästen des Typs 3SV mit 45 mm Lochdurchmesser).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.10.2017.

4.11 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für

Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

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

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

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

4.12 Energieagentur

Wegen des Energieverbrauchs von Gebäuden wird auf das kostenlose Beratungsangebot durch die Energieagentur in Bad Waldsee hingewiesen. Hier sind auch Informationen über Fördermittel zu erhalten. Termine können über den Fachbereich Bau, Abteilung Baurecht der Stadt Bad Waldsee vereinbart werden: info@bad-waldsee.de oder m.schmid@bad-waldsee.de

4.13 Erneuerbare Energien

Die Stadt Bad Waldsee steht den Wünschen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus regenerativen Energien offen gegenüber. Diese können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (www.bodensee-oberschwaben.de) eine Karte herausgegeben, die die Möglichkeiten für Erdwärmesonden zur Wärmegewinnung und Kühlung für Baubewerber darstellt. Das Baugebiet wird in Kategorie 3 als bis 100 m hydrogeologisch günstig eingestuft. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Da in diesem Bereich das Auftreten eher schwacher Arteser möglich ist, sind Vorsorgemaßnahmen zu deren Beherrschung zu treffen (z. B. das Vorhalten schwerer Spülung oder das Setzen eines einzementierten Sperrrohrs). Für die Bohranzeige bzw. die Genehmigung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Ravensburg, Umweltamt Kontakt aufzunehmen (um@landkreis-ravensburg.de).

4.14 Grundwasserdichte Untergeschoße

Unter anderem auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der geologischen Verhältnisse kann innerhalb der Baugebiete ein Vernässen oder Einstauen des Arbeitsraumes bspw. in Folge von Schichtwässern um die Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Unterkellerung sollten daher grundwasserdichte Untergeschoße ausgeführt werden. Im Zuge der Tragwerksplanung sollte die Auftriebssicherheit des Gebäudes überprüft werden.

4.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

4.16 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von

Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

4.17 Entwässerung privater Baugrundstücke

Untergeschoße können wegen der Höhenlage des Schmutzwasser-Kanals unter Umständen nicht im Freispiegel entwässert werden.

Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee sind Rückstaueinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstauhöhe zwingend. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen entspricht der Straßenhöhe bzw. den maximalen Wasserspiegel-Lagen der Retentionsmulden.

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.

Drainagen dürfen nicht der Kanalisation zugeleitet werden (vgl. auch Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee).

4.18 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes eingehalten werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen

können überlaufen. Die Funktion der Wall-Mulden-Kombination entlang der östlichen Hanggrundstücke ist zwingend zu erhalten und zu pflegen.

4.19 Betriebswassernutzung

Werden zusätzlich zur Hausinstallation für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen zur Regenwassernutzung eingerichtet, muss dies gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Gesundheit, angezeigt werden.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2, DIN 1988-Teil 4-Abs. 3.2 und EN 1717 Abs. 4.2 nicht zulässig. Um Fehlanschlüssen und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Brauchwasser- und Trinkwasserleitung müssen zweifarbig und absolut getrennt ausgeführt werden. Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2). Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung von Benutzungszwang) und die Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee wird hingewiesen.

4.20 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sind aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf Flächen, die an das öffentliche Regenwasserbeseitigungssystem angeschlossen sind, schädlich verunreinigten Abflüsse zu vermeiden. Autowäschen oder andere Aktivitäten, bei denen schädlich verunreinigtes Wasser bzw. schädliche Verunreinigungen des anfallenden Niederschlagswassers entstehen, sind auf diesen Flächen deshalb zu unterlassen.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstücks-Eigentümer. Der Funktionsnachweis seiner Entwässerungsanlagen muss deshalb im Bauantrag geführt werden.

Die modifizierte Niederschlagswasserbeseitigung von gewerblichen Betrieben über Versickerung oder ortsnahe Ableitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde, beim Landratsamt Ravensburg mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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

4.21 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Auf Grund von § 126 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

4.22 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau

Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschutzschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.

4.23 Barrierefreies Bauen

Auf die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Bauweisen, u.a. in Hinblick auf die Sicherheit und Nutzungsmöglichkeit für Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen, wird hingewiesen.

4.24 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.

4.25 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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der landwirtschaftlichen Betriebe 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.

4.26 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 Stadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.27 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinanderliegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186 § 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) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee den Bebauungsplan MW 7 "Hungerberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.04.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes MW 7 "Hungerberg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.03.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan MW 7 "Hungerberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.03.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 02.03.2020 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
- Dachneigungen
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie
- Widerkehren und Zwerchgiebeln
- Dachaufbauten
- Materialien für die Dacheindeckung
- Farben
- Werbeanlagen

– Einfriedungen

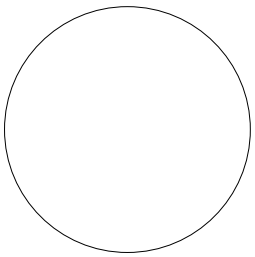
– Anzahl der Stellplätze

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan MW 7 "Hungerberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den 28.04.2020



.....
(Bürgermeister Henne)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung eines Wohngebietes. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils "Michelwinnaden" und erstreckt sich über die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 51/1, 61 (Teilfläche) und 632 (Teilfläche).

6.1.1.2 Das Wohngebiet besteht aus einer Stichstraße, die von der "Hungerbergstraße" abzweigt und 16 vorgesehenen Baugrundstücken. Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit bis zu 3 Wohneinheiten; die Hauptgebäude müssen Schrägdächer (Sattel-, Walm oder Pultdach) aufweisen.

6.1.1.3 Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Hangwasser) aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist am östlichen Rand der zu bebauenden Fläche eine Wall-Mulde-Kombination sowie weitere Festsetzungen eingeplant und Hinweise eingearbeitet.

6.1.1.4 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 "Hungerberg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Hungerberg" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Michelwinnaden", östlich der "Hungerbergstraße". Im Norden und Westen grenzt bereits bestehende Wohnbebauung an. Südöstlich angrenzend an den Planungsbereich liegt die prägende Erhebung des sogenannten "Hungerberges".

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51/1, 61 (Teilfläche) und 632 (Teilfläche), Gemarkung Michelwinnaden.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" geprägt.

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

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine Steigung ("Hungerberg") von Nordwest nach Südost auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 3,5 %. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt am südöstlichen Rand auf einer Höhe von ca. 582,50m ü. NN.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hungerberg" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der konkrete Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird durch zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken und Wohnungen bestätigt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, dieser Nachfrage im Ortsteil Michelwinnaden gerecht zu werden. In Michelwinnaden gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem sind die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Eine Entwicklung an diesem Standort entspricht somit den langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bad Waldsee. Dieser erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

– 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten / Bad Waldsee / Biberach a. d. Riß

– 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne".

6.2.3.2 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:

– 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.

– 2.2.3 (2) /Strukturkarte Regionale Entwicklungsachse Bad Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In diesen

Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

– 2.4.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft.

6.2.3.3 Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) weist die Stadt Bad Waldsee als Mittelzentrum aus. Der ältere Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (04.04.1996) weist die Stadt Bad Waldsee hingegen noch als Unterzentrum aus. Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben wird die Stadt Bad Waldsee ebenfalls als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt geht von der gehobenen Zentralitätsbedeutung eines Mittelzentrums aus, wie es ihr der aktuellere Landesentwicklungsplan sowie der Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes zuweist.

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

6.2.3.5 Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ist von der Planung nicht betroffen; es liegt im Bereich entlang der Riß.

6.2.3.6 Die Stadt Bad Waldsee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

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

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

6.2.4 Standort-Wahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Für das Wohngebiet wurden im Bebauungsplanverfahren keine weiteren Standorte im Ortsteil "Michelwinnaden" geprüft. Der Bereich des überplanten Gebietes ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Waldsee als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt und schließt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbaugrundstücke im Ortsteils Michelwinnaden anbieten zu können.

6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.4 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.

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

6.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hungerberg" 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 3.780 m² überbaubarer Grundfläche und folglich 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.

6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Hungerberg" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

6.2.5.2 Die Alternative 1 sieht für das Plangebiet 15 Baugrundstücke östlich und westlich entlang der Stichstraße vor. Im nordwestlichen Bereich ist die Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Zusätzlich zur nördlichen Zufahrt ist im mittleren Bereich von der "Hungerbergstraße" aus eine Fußwegeverbindung geplant. Östlich der Wendeplatte ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz vorgesehen.

Alternative 2 sieht im Gegensatz zur Alternative 1 eine geschwungene Stichstraße vor, wodurch im südöstlichen Bereich zwei Grundstücke in zweiter Reihe situiert werden können, die von der verbreiterten Mitte der Stichstraße und von einer Zufahrt von der Wendeplatte aus angefahren werden. Durch diese Anordnung entsteht ein zusätzliches Baugrundstück. Eine öffentliche Grünfläche befindet sich im Südosten der Wendeplatte.

Die Alternative 3 sieht ebenso wie Alternative 1 15 Baugrundstücke entlang der Stichstraße vor, jedoch in reiner Bebauung mit Einzelhausbebauung. Zwei kleinere öffentliche Grünflächen befinden sich im Nordosten der beiden nördlichen Grundstücke, eine größere im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Alternative 3 wurde in zwei Varianten weiterentwickelt. Alternative 3.1 versetzt die öffentliche Grünfläche vom südöstlichen Bereich in den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Bei Alternative 3.1.1 entfällt die öffentliche Grünfläche. Somit entsteht ein zusätzliches Baugrundstück. Diese Alternative bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 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.

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

– Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich.

Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

– 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.

6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,35 (Typ 1) bzw. 0,40 (Typ 2) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Westen anschließenden Bebauung.

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

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

– Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Gesamthöhe ü. NN wird dabei an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand). Die Wandhöhe ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent (z.B. in Form von dünnen Gitterstäbe, transparentes Glas) ausgeführt sind, sondern überwiegend geschlossen (z.B. Mauerwerk, Latten). Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden (weniger als 20% der Gesamtlänge) bleibt eine Überschreitung der Wandhöhe ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte in der Fassade zurückspringen. Überschreitungen der Wandhöhe ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise beschränkt sich auf Einzelhäuser (Typen 1 und 2). Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

6.2.6.5 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 bleibt die Möglichkeit erhalten, 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.

Für die Grundstücke östlich der Stichstraße wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Abstand zu der als Schutz vor abfließendem Hangwasser als "Flächen für die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzten Wall-Mulden-Kombination verbindlich geregelt, so dass eine Beeinträchtigung dieser Anlage ausgeschlossen bleiben.

6.2.6.6 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 ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). 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.

6.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. 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 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).

6.2.6.8 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.

6.2.7 Infrastruktur

6.2.7.1 Um die Versorgung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine "Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität und kommunales Breitband" in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.2.7.2 Die Festsetzung eines Leitungsrechts am nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes dient dem Schutz der vorhandenen Wasserleitung des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe".

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

6.2.7.4 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Michelwinnaden sind in räumlicher Nähe zu Fuß erreichbar (Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten, Ortschaftsverwaltung).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Hungerbergstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Hungerbergstraße" besteht eine Anbindung an die Kreis-Straße 8034 und weiter an die Bundes-Straße B 30.

6.2.8.2 Die Zufahrtstraße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird auf eine Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m zuzüglich Randsteine ausgebaut und ermöglicht dadurch die Nutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) und den problemlosen Begegnungsverkehr zweier Pkw. Im Einmündungsbereich in die "Hungerbergstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Ausrundungen gewährleistet.

6.2.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage im südlichen Bereich. Der vorgesehene Regelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt. Im mittleren Bereich der Stichstraße erfolgt eine Verbreiterung und ermöglicht dort einen problemlosen Begegnungsverkehr zweier Lkw. In der Wendeanlage können dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

6.2.8.4 Die Regelquerschnitte und die Bemessung der Wendemöglichkeiten sowie der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.9.1 Anlässlich eines Scopingtermins am 14.12.2016 beim Landratsamt Ravensburg wurde vereinbart, verschiedene Grundstücke hinsichtlich der Emissionen (Lärm bzw. Geruch) aufgrund der Genehmigungslage näher zu betrachten. Dies erfolgte am 17.01.2017 durch das Bauamt der Stadt Bad Waldsee. Daraus ergaben sich unter anderem die folgenden Punkte.

6.2.9.2 Hungerbergstraße 4, Flst.-Nrn. 60 und 60/1, Gemarkung Michelwinnaden: Nach telefonischer Auskunft des Betriebsinhabers betreibt er eine Reparaturwerkstatt für Fahrzeuge und in geringem Umfang werden noch Metallarbeiten durchgeführt. Die Betriebszeiten sind zwischen 7 Uhr und 17 Uhr. Anfallende Arbeiten werden im Werkstattgebäude durchgeführt. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt vom Norden her, wobei das Wohngebäude und Betriebsgebäude als Lärmschutz gegenüber dem geplanten Wohngebiet fungieren.

Es ist mit keinen unzulässigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.2.9.3 Hungerbergstraße 7, Flst.-Nr. 61, Gemarkung Michelwinnaden: Nach Auskunft der Miteigentümerin ist das Anwesen verpachtet. Eine Intensivierung der Hobbytierhaltung ist ihrerseits nicht beabsichtigt. Der Pächter gab zur Auskunft, dass er hauptberuflich anderweitig tätig sei. Er halte zwei Pferde in Offenstallhaltung und derzeit elf Hühner ohne Hahn, die bis ca. 17 Hühner ausgebaut werden sollen. Die vorhandenen 20 Enten sollen auf ein Paar Stummenten reduziert werden. Auch halte er noch zwei Hunde. Er habe einen Traktor, mit dem gelegentlich Heu und Stroh, sowie der

anfallende wenige Mist transportiert wird. Eine Intensivierung dieser kleinen Tierhaltung ist vom Pächter nicht beabsichtigt.

Die Entenhaltung ist eine im Wohngebiet zulässige mitgezogene Freizeitnutzung. Die Hühnerhaltung ohne Hahn ist unkritisch für ein Wohngebiet. Dies gilt auch für die zwei Pferde.

6.2.9.4 Hungerbergstraße 1, Flst.-Nr. 75/1, Gemarkung Michelwinnaden: Nach Auskunft des Betreibers treibt dieser etwa zehn bis zwölf Mastvieh um. Dies dient seiner Aussage nach einer Beschäftigung in der Rente. Einen Betriebsnachfolger gibt es nicht. Eine Dunglege besteht Richtung Hungerbergstraße. Er besitzt mehrere Traktoren. Heu wird vor Ort im Gebäude gelagert.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen Süd-West sowie Nord-Ost und der kleinen Tierhaltung ist mit keinen unzulässigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.2.9.5 Hungerbergstraße 10, Flst.-Nr. 47, Gemarkung Michelwinnaden: Die Firma Rolladenbau Gebele hat Betriebszeiten zwischen 7:30 Uhr und 17:30 Uhr. Die Firma hat einen Mitarbeiter, einen Lehrling und Sekretärinnen für das Büro. Auf dem Hofgelände zwischen Betriebsgebäude und dem Wohngebäude stehen die Fahrzeuge der Mitarbeiter und der Kunden, die zur Ausstellung kommen. Gegenüber dem Wohngebiet dient das südlich gelegene Wohngebäude als Lärmschutz, wobei dieser Fahrzeugverkehr, mit dem bei einem normalen Wohnhaus entstehenden Verkehr vergleichbar ist.

90 % der anfallenden Arbeiten entfallen auf den Montagebetrieb und nur 10 % auf Anpassungsarbeiten, bei denen die Kreissäge oder Hobelmaschine zum Einsatz kommt. Alle Arbeiten finden innerhalb des Betriebsgebäudes statt. Die Anlieferung der Ware erfolgt in der Regel über die Hungerbergstraße und den Rißweg im Norden zur auf der Westseite gelegenen Anlieferstelle. Dort werden auch die drei Betriebsfahrzeuge beladen. Das in Nord-Süd-Ausrichtung gelegene Betriebsgebäude dient somit als Lärmschutz gegenüber dem Wohngebiet.

Die Emissionssituation ist mit dem Wohngebiet verträglich.

6.2.9.6 Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Betriebe und Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.10 Wasserwirtschaft

6.2.10.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage in Michelwinnaden zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

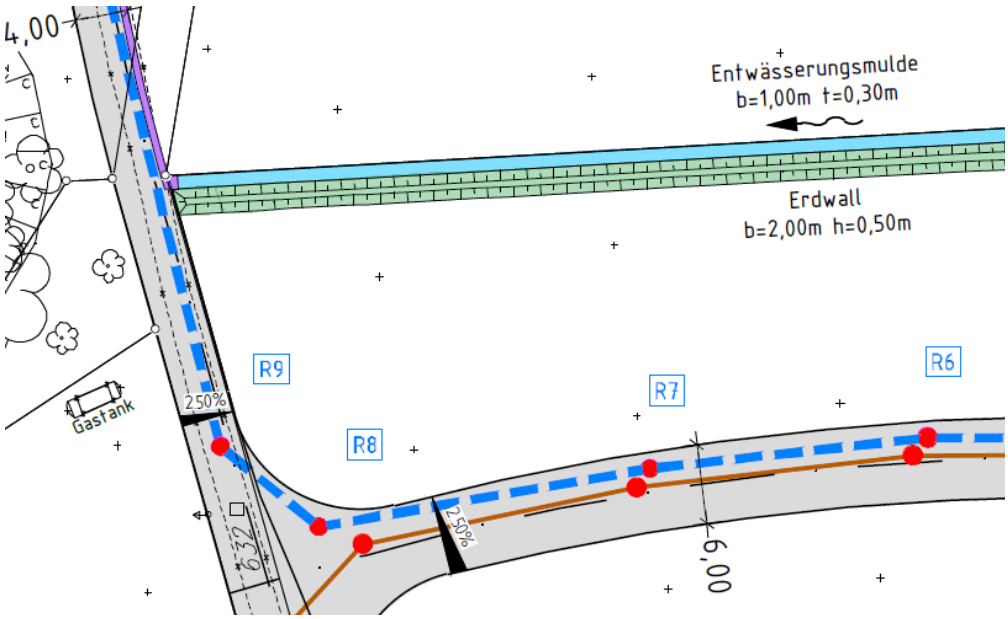
6.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein öffentlichen Kanal dem Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Burgweiher) zugeleitet. Darüber hinaus kann ein Anteil

bereits in den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen des Wasserversorgungsverbands Obere Schussentalgruppe angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes verläuft die Wasserleitung des Wasserversorgungsverbands.

6.2.10.5 Zum Schutz der vorgesehenen Bebauung vor Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen sind verschiedene Maßnahmen in die Planung eingearbeitet:

– Am östlichen Rand der geplanten Wohnbebauung soll eine Wall-Mulde-Kombination (Breite 3,00 m) den Schutz vor abfließenden Niederschlagswasser (Hangwasser) aus den höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten. Die Umsetzung der festgesetzten, dauerhaften Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser wird von der Stadt Waldsee im Rahmen der Erschließung durchgeführt. Die Grundstückseigentümer haben sie dauerhaft zu erhalten (Höhe und Breite des Walls, Tiefe und Gefälle der Mulde).



– Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Die jeweilige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (gemessen am Roh-Fußboden) ist über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, so dass wild abfließendes Wasser von den Verkehrsflächen nicht im Erdgeschoss des Hauptgebäudes zu Schäden führen kann.

– Auf die hochwassersichere Bauweise wird hingewiesen.

6.2.11 Geologie

6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. (Siehe auch: Geotechnisches Standortgutachten, Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach, Fassung vom 01.08.2017)

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

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Hungerberg" 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).

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Michelwinnaden, nordwestlich des Hauptortes Bad Waldsee. Es grenzt im Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung an. Östlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland bzw. Acker).

7.2.1.2 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 landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche in direkter Ortsrandlage. Gehölze kommen auf der Fläche nur sehr vereinzelt vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese 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 Mai 2017 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 20.10.2017). Dabei fanden sich im Umfeld des Plangebietes als Brutvögel oder brutverdächtige Vogelarten Weißstorch, Blässhuhn, Turmfalke, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger, Mönchsgrasmücke, Gartengras-mücke, Blaumeise, Kohlmeise, Star, Amsel, Elster, Feldsperling, Buchfink, Goldammer und Rohrammer.

Auf den Obstbäumen im Plangebiet wurde ein Elsternnest und ein brütender Star festgestellt. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen wurden dagegen nicht gefunden. Insgesamt wurde das Plangebiet von Vögeln nur wenig genutzt.

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbundes.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt ca. 40 m nordöstlich des Plangebietes ("Burgweiher W Michelwinnaden", Biotop-Nr. 1-8024-436-1074). Die Teilflächen dieses Biotopes sind zudem Kernflächen bzw. Kernräume des Biotopverbundes feuchter Standorte. Ein weiteres Biotop befindet sich etwa 75 m weiter südöstlich des Plangebietes ("Hecke am Hungersberg s. Michelwinnaden", Biotop-Nr. 1-8024-436-7611). Weitere Biotope liegen in größerer Entfernung zum Plangebiet in südöstlicher Richtung, von denen das nächstgelegene die "Gewässerbegleitende Hecken s. oe. Michelwinnaden" (Biotop-Nr. 1-8024-436-7612) ist. Innerhalb des Ortsteiles Michelwinnaden liegt etwa 230 m nordöstlich des Geltungsbereiches das Naturdenkmal "Blutbuche im Friedhof Michelwinnaden" (Nr. 84360091801). Das Naturdenkmal ist durch die bestehende Bebauung des Ortsteiles vom Plangebiet sowie durch den "Burgweiher" vom Plangebiet abgeschirmt. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Das dem Plangebiet am nächsten gelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Es ist über 1 km vom Plangebiet entfernt.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" und befindet sich in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Aus den anstehenden schluffig-sandigen Becken- oder Molassesedimenten hat sich podsolige Bänderparabraunerde entwickelt, während aus dem Geschiebemergel Parabraunerde entstanden ist. Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (M 1: 50.000) liegt im Plangebiet der Bodentyp "Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten" vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit 3 Punkten hoch bewertet. Die Funktionsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist sehr hoch. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genaueren Informationen vor. Das Plangebiet liegt am Osthang des benachbarten "Hungerberges" und ist deshalb relativ stark in Richtung Nordwesten geneigt.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 40 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem "Burgweiher" ein künstlich angelegtes Gewässer. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen

Grundwasserstand ist nichts bekannt. Da besonders im östlichen Anschluss das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Da das Plangebiet selbst ebenfalls relativ stark in Richtung Nordwesten geneigt ist, ist auch im gesamten Gebiet bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

7.2.1.6 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand, auf der sich in gewissem Umfang Kaltluft bilden kann. Die vereinzelt auf der Fläche vorkommenden Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei. Da die westlich anschließende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. 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. Allerdings liegen in der Nähe des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, von denen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" und befindet sich in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief. Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am westlichen Hang des "Hungerberges" nur von Westen bzw. Nordwesten her einsehbar, während es nach Osten hin durch den "Hungerberg" abgeschirmt wird. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Michelwinnaden. Die Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung mit Ausnahme der einzelnen Obstbäume strukturarm. Wanderwege führen nicht direkt am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Dennoch ist das Plangebiet auf Grund seiner der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die wenigen bestehenden Bäume werden voraussichtlich gefällt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Laut dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber (Fassung vom 20.10.2017) soll bei Baumfällungen im Plangebiet bei der Feststellung von Fledermäusen der örtliche Fledermausschutzbeauftragte informiert und das Tier ggf. fachgerecht geborgen und ggf. der Pflege zugeführt werden. Weiterhin sind im Falle von Gehölzfällungen im räumlichen Zusammenhang drei

Starennistkästen anzubringen. 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.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die dem Plangebiet nächstgelegenen Biotope am Rande des Burgweihers sind etwa 40 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Schwimmblattvegetation der großen Teichrose sowie ein dichtes, flächig ausgebildetes Schilf-Röhricht und eine Hecke mit feuchteliebenden Arten (z.B. Schneeball, Weiden). Gemäß dem Biotop-Erhebungsbogen macht der Biotoptyp "Verlandungsbereich eines naturnahen Sees, Weihers oder Teiches" den größten Anteil an dem Biotop aus. Sowohl dieser Biotoptyp, als auch die "Tauch- oder Schwimmblattvegetation der Stillgewässer" werden bereits durch Eutrophierung beeinträchtigt. Diese Eutrophierung geht u.a. von der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes aus, von dem aus Stickstoff und andere Düngemittel in den topografisch tiefer gelegenen "Burgweiher" gelangen. Durch die geplante Bebauung werden zwar Flächen neu versiegelt, jedoch wird dadurch die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich um den "Burgweiher" eingeschränkt und die Eutrophierung der Böden in der Umgebung reduziert. Um die am "Burgweiher" lebenden Insekten zu schonen, wird eine insektenschonende Außenbeleuchtung mit vollständig eingekofferten Lampen und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m festgesetzt. Außerdem werden nur Photovoltaik-Module zugelassen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren, um ungewollte Eiablagen wassergebundener Insekten zu verhindern. Zudem besteht direkt nordöstlich des Plangebietes eine Gehölzgruppe, die eine abschirmende Wirkung zwischen dem Geltungsbereich und dem "Burgweiher" hat. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in einem geplanten Retentionsbecken nordöstlich des Geltungsbereiches zu sammeln und von dort gedrosselt und gereinigt in den "Burgweiher" einzuleiten. Unter Anwendung der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg ist durch die Drosselung und Reinigung des Niederschlagswassers für die Biotope im Uferbereich des "Burgweihers" nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Für die weiter östlich gelegenen Teilflächen des Biotopes "Burgweiher W Michelwinnaden" und die westlich bis südwestlich gelegenen Teilflächen des Biotopes "Hecke am Hungersberg s. Michelwinnaden" hat der "Hungerberg" selbst eine abschirmende Wirkung. Zwischen diesen Biotopteilflächen und dem Plangebiet bestehen deshalb weder Blickbeziehungen noch andere funktionale Zusammenhänge. Insgesamt ist deshalb nicht von einer Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung auszugehen.

7.2.2.3 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. Auf Grund der Lage des Plangebietes am Nordwest-Hang des "Hungerberges" ist zudem mit weiteren Abtragungen des Bodens zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem

wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Von der Planung ist eine landwirtschaftliche Ertragsfläche betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt als mittel einzustufen, da es sich um 16 Baugrundstücke handelt.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in einem öffentlichen Kanal zu sammeln und dem geplanten Retentionsbecken nordöstlich des Plangebietes zuzuführen. Durch die Beschaffenheit des Retentionsbeckens wird das Niederschlagswasser gereinigt und gedrosselt in den Burgweiher eingeleitet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone ist ebenfalls möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Michelwinnaden zugeführt.

Auf Grund der Hanglage des Plangebietes kann es insbesondere bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser aus Richtung des sich östlich erhebenden "Hungerberges" kommen. Deshalb sieht der Bebauungsplan am östlichen Rand der privaten Grundstücke eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses vor. Auf dieser Fläche soll eine Wall-Mulde-Kombination errichtet werden, um die geplanten Baugrundstücke vor wild abfließendem Wasser zu schützen.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der vereinzelt bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Die Kaltluftbildung im Plangebiet wird durch die Bebauung der Wiesenfläche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Zudem kann noch immer die sich auf den östlich angrenzenden Freiflächen auf dem "Hungerberg" bildende Kaltluft in Richtung des Plangebietes abfließen. Durch die zum Hochwasserschutz erforderliche Wall-Mulde-Kombination am östlichen Rand des Plangebietes ist der bodennahe Luftfluss jedoch in gewissem Maße eingeschränkt.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Allerdings ist die Einsehbarkeit des Plangebietes von Osten her durch den "Hungerberg" stark eingeschränkt. Im Westen schließt der Geltungsbereich an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles Michelwinnaden an, sodass auch hier keine starke Beeinträchtigung des

Ortsbildes entsteht. Für diese 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.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 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.

7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. 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.

7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

7.2.3.5 Zur optischen Auflockerung des Straßenraumes wird auf der Verkehrsfläche als Begleitfläche ein Baum gepflanzt.

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

7.2.3.7 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.

7.2.3.8 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.

7.2.3.9 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 nur zugelassen, sofern diese Oberflächen mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

7.2.3.10 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.

7.2.3.11 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.

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

7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der Örtlichen Bauvorschriften

8.1.1.1 Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine dem dörflichen Ortsbild von Michelwinnaden entsprechende Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten und trotzdem der Bauherrschaft große Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 80 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von der jeweiligen 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 geschlossene Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt). Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die weitere Dachformen für untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, aber auch für Garagen und Nebengebäude ermöglichen.

8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

8.1.2.3 Die Vorschriften zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

8.1.2.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten

zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

8.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot, Braun, Grau oder Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.2.6 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.

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

8.1.3.1 Ziel der Vorschriften zu Einfriedungen ist die Schaffung eines aufgelockerten und durchgrünten Straßenbilds. Dabei ist auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen der Ausschluss von stark trennenden Elementen (Mauern) erforderlich.

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen grundsätzlich in einem Streifen von 0,50 m entlang des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig. Durchgehende Zäune aus Latten oder Drahtgeflecht sollen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingegrünt werden können. Für Hecken und Zäune gelten unterschiedliche Höhenvorgaben.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung und dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs begründet. Die beiden Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hoher 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. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

8.2.2 Werbeanlagen

8.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Stadt findet für das Baugebiet statt. Die Stadt beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Der dauerhafte Erwerb beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (auch Ausrundungen).

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 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.

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,25 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,04	83,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21	16,8 %

9.2.1.3 Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 16

9.2.1.4 Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 48

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz hin zur Kläranlage Michelwinnaden

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe (OSG)

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der Netze BW GmbH, Biberach

9.2.2.5 Müllentsorgung durch den Landkreis Ravensburg

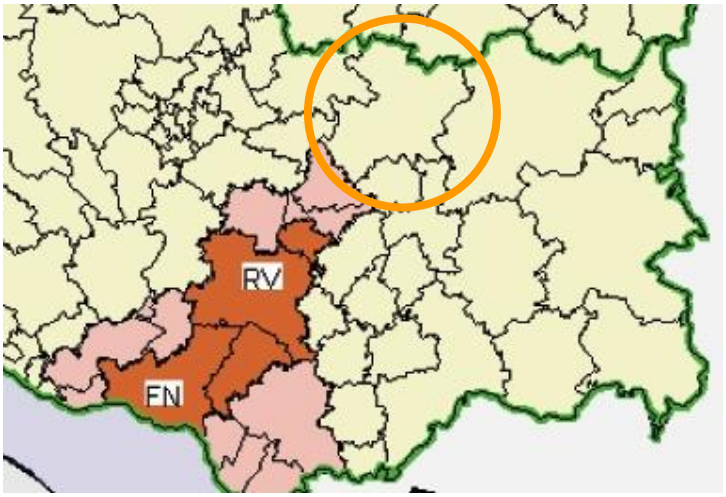
9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 02.03.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 27.04.2020 wie folgt Berücksichtigung.

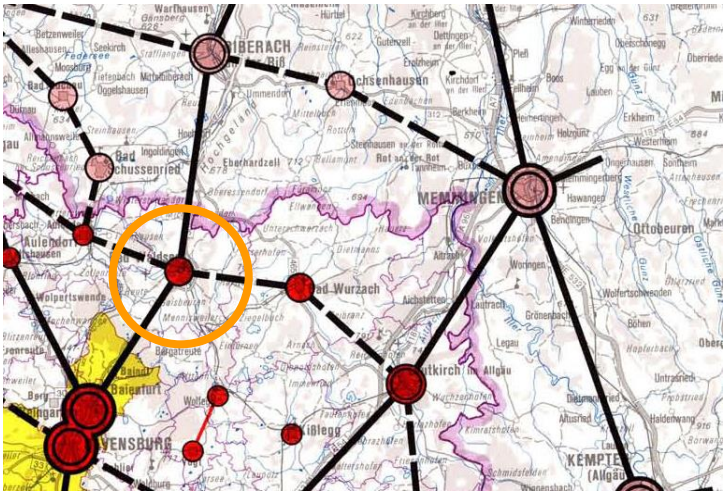
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.03.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 enthalten):

- redaktionelle Änderungen der Festsetzungen und Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

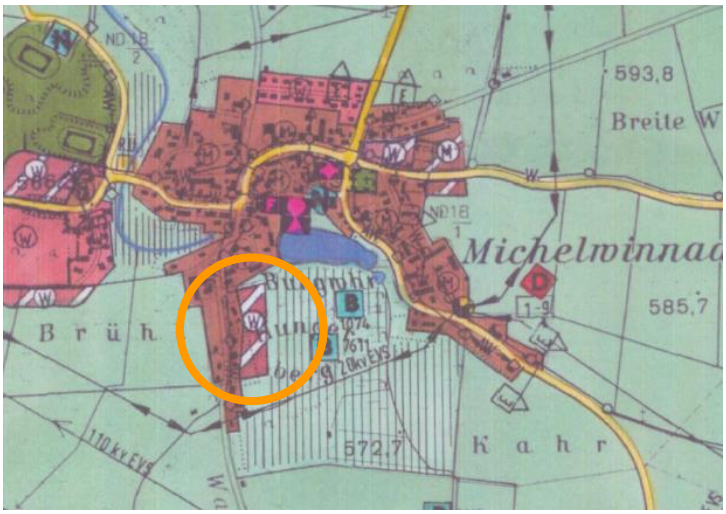
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 zu "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, "Strukturkarte"; Darstellung als Unterzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; überwiegende Darstellung als Wohnbaufläche (W) in Planung



Blick von Süden



Blick von Norden entlang der angrenzenden Bebauung



Blick von Osten in Richtung "Hungerbergstraße" (neue Zufahrt)



Alternative 3.1.1



13 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 02.12.2019. Der Beschluss wurde am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 02.12.2019; Entwurfsfassung vom 30.10.2019; Bekanntmachung am 04.12.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 05.12.2019 (Entwurfsfassung vom 30.10.2019; Billigungsbeschluss vom 02.12.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2020 über die Entwurfsfassung vom 02.03.2020.

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan MW7 "Hungerberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.03.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.04.2020 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den 28.04.2020 .....

(Bürgermeister Henne)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan MW7 "Hungerberg" 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.

Bad Waldsee, den 14.05.2020 .....

(Bürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 30.10.2019

Plan geändert am: 02.03.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Andreas Brockof
Landschaftsplanung	Dorothee Clausen
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Johannes Honold

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Jonathan Bitsch)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".