

Stadt Bad Waldsee
Gemarkung Mittelurbach

**BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Am Waldbauerweg“

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 6. SEPTEMBER 2019

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 6. September 2019



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

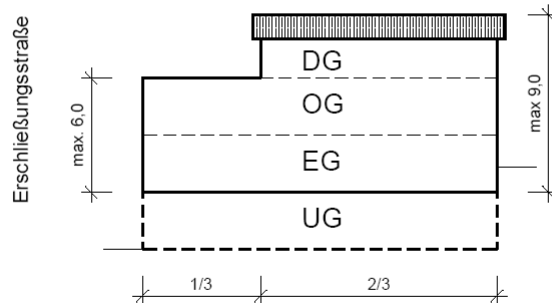
1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO
 - 2.1.1 MD
Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
Die nach § 5 Abs.2 BauNVO Ziffern 8, 9 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
Es sind nur jene Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, die der Versorgung des Gebietes (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dienen oder Waren verkaufen, die im Gebiet hergestellt werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 5 Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
 - 2.1.2 WA
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs.3 BauNVO Ziffern 3, 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO und §§ 16 -21 a BauNVO)
 - 2.2.1 MD
Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 1,2
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,6
Zahl der Vollgeschosse:
im Plangebiet 1 maximal 3 Vollgeschosse
in den Plangebieten 2, 3 und 4 maximal 2 Vollgeschosse
 - 2.2.2 WA
Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 1,2
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,4
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse
 - 2.2.3 Gebäudehöhen
maximal zulässige Gebäudehöhe, jeweils gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut
im Plangebiet 1: 12 m
in den Plangebieten 2, 4, 5 und 6: 8 m
im Plangebiet 3:
die Gebäudehöhe entlang der Erschließungsstraße (westlicher Rand des Grundstückes) darf auf dem ersten Drittel der Gebäudetiefe (senkrecht zur Erschließungsstraße von dieser aus gemessen) maximal 6 m betragen und auf den restlichen 2/3 maximal 9 m betragen.

Gebäudeschnitt



- 2.3 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten
§ 9 (1) 6 BauGB
im Plangebiet 1: maximal 3
im Plangebiet 3: maximal 6
in den Plangebiet 2, 4, 5 und 6: maximal 2

- 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO
§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO

- 2.4.1 Offene Bauweise

- 2.4.2 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt



- 2.4.3 Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.

- 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB

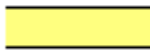
Für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden Mindesthöhen festgesetzt. Diese sind im Planteil eingetragen. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe. Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).

- 2.6 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB



Freihaltezone an der Wendepalte
Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung, Nutzung oder Bepflanzung über 0,2 m Höhe freizuhalten.

2.7 Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche



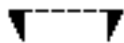
öffentlicher Fußweg



öffentliche Verkehrsgrünfläche



Verbot der Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrt

2.8 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen
§ 9 (1) 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

2.9 Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen
§ 9 (1) 16 BauGB



Ableitungsmulde

Auf den Bauplätzen 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sind Abgrabungen und Geländeänderungen zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze sowie am Fußweg ausschließlich im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zur Herstellung des Fußweges und der östlich angrenzenden Geländemodellierung sowie zur Unterhaltung des Fußweges zulässig. Der als Ableitungsmulde ausgebildete Fußweg muss eine Mindestmuldentiefe von 20 cm besitzen.

Auf den Bauplätzen 1 und 2 ist jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück ein mindestens 50 cm hoher Erdwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe von 50 cm bemisst sich von der Oberkante der Ableitungsmulde. Die Gesamthöhe beträgt somit mindestens 70 cm ab Sohle Ableitungsmulde.

Auf den Bauplätzen 1 und 2 ist zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und 5 m südlich davon keine Gebäudeöffnung zulässig, die niedriger als der vorgenannte Erdwall ist.



Aufkantung/Erdwall

Auf den Bauplätzen 1,3 und 5 sind – solange dort jeweils keine neuen Gebäude mit der festgesetzten Mindest-EFH errichtet werden – keine Zufahrten von der Erschließungsstraße zulässig. Ebenso sind im dargestellten Bereich in diesem Zeitraum die baulichen Anlagen dieser Grundstücke durch eine mindestens 15 cm hohe Aufkantung oder Erdwall entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu schützen.

Auf Bauplatz 16 darf die Randeinfassung entlang der Wendepalte nicht abgesenkt werden.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1. Lärmschutzbebauung / Zeitliche Abfolge der Nutzungsaufnahme im Wohngebiet



L1:

Das bestehende Gebäude ist zur Lärmschutzfunktion für die südlich davon geplante Bebauung erforderlich. Daher ist dieses Gebäude mindestens in seiner Größe (Länge, Breite, Höhe) zu erhalten. Im Falle eines Abbruchs ist unmittelbar nach dem Abbruch ein neues Gebäude mit mindestens denselben Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

L2:

Der geplante Baukörper auf Baugrundstück 2 ist hinsichtlich der Lärmschutzfunktion für die südlich davon geplante Bebauung als Erstes zu errichten. Dieser Baukörper hat auf dem dargestellten Standort folgende Mindestmaße einzuhalten:

18 m Länge, 12 m Breite, 8,9 m Höhe über dem Fahrbahnrand an der Stelle des Baukörpers. Dieser Baukörper ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Die südlich davon liegenden Wohngebäude dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus des oben beschriebenen Baukörpers bezogen werden.

2. Passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet



Öffenbare Fenster von schallschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind an Nord- und Ostfassaden der Bauplätze 1 und 3 nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn mittels technischer nicht öffentlicher Konstruktionen (z.B. Prallscheiben, hinterlüftete Loggien/Balkone) o.ä. sichergestellt wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Ein Öffnungsmechanismus für die Außenreinigung der Fenster ist zulässig.

Für alle an den Fassaden der Bauplätze 1, 2, 3, 4, 5 und 7 zu liegenden schallschutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind die nach außen abschließenden Bauteile auf den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Juli 2016) auszulegen.

2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB

Pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist jeweils mindestens 1 standortgerechter und gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Parkplätze und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrassen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Asphalt- oder Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pflanzliste:

In Verbindung mit dem Pflanzgebot wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:

Die zu pflanzenden Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang mindestens 10 – 12 cm) sind aus folgender Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Obstbäume	

2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



2.13 Räumlicher Geltungsbereich
§ 9 (7) BauGB



2.14 Nutzungsschablone

Gebietsart	Nr. Teilgebiet
max. Anzahl Vollgeschosse	max. Anzahl Wohnungen

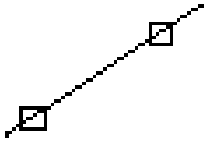
3. Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

- 3.1 Dachform und Dachneigung
geneigtes Dach mit mindestens 10 Grad
Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.
Auf Bauplatz 2 ist abweichend für 1/3 der Gebäudegrundfläche eine Dachterrasse zulässig.
- 3.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind auf max. 50 % der gesamten Dachbreite unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.
- 3.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektieren oder verspiegelt sein.
Farbton der Dacheindeckung: rot oder braun oder grau oder anthrazit
Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 3.4 Außenwandgestaltung
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
Außenwände dürfen nicht verspiegelt sein.
- 3.5 Einfriedungen und Stützmauern
Das Einfriedungsverbot gilt generell für einen Streifen von 50 cm Breite entlang des öffentlichen Straßenraumes.
Zulässig sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanpflanzung, Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m, oder geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
Auf den Bauplätzen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 16 sind Mauern, Stützmauern und Sockelmauern nicht zulässig.
Nicht zugelassen ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, ausgenommen Eibe.
- 3.6 Garagen
Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen als Stauraum von dieser einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
- 3.7 Stellplätze
Folgende Anzahl an Stellplätzen sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück auszuweisen. Bezugsgröße ist die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- für Wohnungen bis max. 35 m² Wohnfläche, 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze.

4. Sonstige unverbindliche zeichnerische Darstellungen

z.B. 113/6

Flurstücksnummern



bestehende Grundstücksgrenze

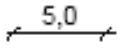


geplante Grundstücksgrenze



ca. 950 m²

Bauplatznummer und ungefähre Größe



Bemaßung



Standort Kabelverteilerschrank
Breitbandversorgung

HQ 100



Hochwasserlinie HQ₁₀₀

HQ Extrem



Hochwasserlinie HQ_{extrem}



Gebäudeabbruch



Bestand öffentlicher Mischwasserkanal



Bestand öffentlicher Regenwasserkanal



Bestand öffentliche Wasserleitung



Bestand private Wasserleitung



Bestand Glasfaserleitung Telia Sonera

5. Hinweise

- 5.1 Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu beachtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 5.2 Außenbeleuchtung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder LED-Leuchten geachtet werden.
- 5.3 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
- 5.4 Schallschutz
Auf das Plangebiet wirken sowohl tags (06.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der ungünstigsten vollen Stunde nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) Schalleinträge resultierend aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein. Erhöhte Schalleinträge u.a. aus einem Erntebetrieb bzw. einer Freilandviehhaltung sind hinzunehmen.
- 5.5 Starkregen
Aufgrund des Geländegefälles kann es zu erheblichen Abflüssen nach Starkregen auf das Gebiet zu kommen. Hierzu sind grundsätzliche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan und im Zuge der Erschließung festgelegt. Trotzdem kann es auch innerhalb des Gebietes zu maßgeblichen Starkregenabflüssen durch Überlastung und Verstopfung von Dach-, Hof- und Straßenentwässerungsanlagen sowie durch Abfluss von Grünflächen kommen. Daher wird empfohlen, durch die Wahl der EFH, Hochziehen von Lichtschächten und Anlegen von Geländemodellierungen auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
- 5.6 Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. *Fledermäuse*) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).
Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.11. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
- 5.7 Baumstandorte
Bei der Planung von straßennahen Baumstandorten müssen bei der Artenauswahl und Ausbildung des Wurzelraums ausgeschlossen werden:
- Schädigung der Straße durch Wurzelbildung
- Einschränkung des Lichtraumprofils der Straße
- 5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, „Straßenkoffer“) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 1,0 m erforderlich. Diese sind in den Privatgrundstücken ohne Kostenersatz zu dulden. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.
- 5.9 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 0,5 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

- 5.10 Brandschutz
Für die Zufahrten gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABl. S. 859)
- 5.11 Hofentwässerung
Sämtliches Niederschlagswasser, das auf privaten Flächen anfällt, muss auf diesen über Hofeinläufe, Birkorinnen etc. beseitigt werden. Private Niederschlagswässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.
- 5.12 Winterdienst
Schnee von privaten Flächen (z.B. Parkplätzen) ist auf privaten Flächen zu lagern. Hierfür ist ein entsprechender Lagerplatz vorzusehen. Bei der Räumung der Straßen entstehen beidseitig Schneewälle. Diese können die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen behindern und sind vom Anlieger bei Bedarf zu beseitigen. Der Schnee darf in diesem Fall jedoch nicht auf öffentliche Verkehrsflächen ausgebracht werden.
- 5.13 Grundwasser und Drainagen
Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.
Drainagen dürfen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Stadt Bad Waldsee
Gemarkung Mittelurbach
Landkreis Ravensburg

Satzung über den Bebauungsplan „Am Waldbauerweg“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

Auf Grund von § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634), § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221), § 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), 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 „Am Waldbauerweg“ in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Waldbauerweg“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 06.09.2019 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Am Waldbauerweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Planteil und dem Textteil jeweils vom 06.09.2019. Dem Bebauungsplan „Am Waldbauerweg“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 06.09.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu werden.

§ 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,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform und zur Dachneigung
- zu den Dachaufbauten
- zur Dacheindeckung
- zur Außenwandgestaltung

- zu Einfriedungen und Stützmauern
 - zu Geländeänderungen
 - zu Garagen
 - zu Stellplätzen
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Waldbauerweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Bad Waldsee, Ortsteil Mittelurbach treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m § 74 Abs. 7 LBO)

Bad Waldsee,

Bürgermeister Weinschenk

Stadt Bad Waldsee Gemarkung Mittelurbach

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Am Waldbauerweg“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 6. SEPTEMBER 2019

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 6. September 2019



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.1 Entwurfsziele
 - 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung
 - 5.3 Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst.15
 - 5.4 Gestaltung der Gebäude
 - 5.5 Erschließung
 - 5.6 Landschaftsbild
 - 5.7 Immissionen
 - 5.8 Artenschutz
 - 5.9 Umweltschutz
 - 5.10 Bestehende Leitungen
 - 5.11 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Teilort Mittelurbach sollen auf dem Gelände eines bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes vorwiegend Wohnbauflächen entstehen. Der nördlich liegende bestehende landwirtschaftliche Betrieb auf Flst.15 soll hierbei in seinem Erhalt gesichert werden. Aus diesen Gründen ist das Gebiet in einen nördlichen Teil (MD) und einen südlichen Teil (WA) aufgeteilt.

Erfordernisse und Ziele der Planung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des Wohnbedarfs,
- Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst.15,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche wieder nutzbar gemacht. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 17.850 m². Somit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 18.09.2017 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Bad Waldsee in öffentlicher Sitzung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.09.2017 bis 05.10.2017 statt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden fand im Rahmen eines Scoping-Termins am 25.10.2017 statt. Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 18.07.2019 eingearbeitet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Mittelurbach am südöstlichen Rand von Unterurbach. Das Gebiet umfasst einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb (bereits teilweise abgebrochen) sowie einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und öffentliche Verkehrsflächen. Im Norden grenzt die bestehende Bebauung an, im Süden des Gebietes grenzt ein bebautes Grundstück an. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bis zum Gewässer (Urbach). Östlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst ca. 17.850 m² und beinhaltet die Flurstücke 15, 18 (Teilfläche), 20/1 (Teilfläche) und 21 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelurbach.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als Betriebsstandort von 2 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Bebauungen von Mittelurbach,
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute als gemischte Baufläche dargestellt.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Erfordernisse und Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des Wohnbedarfs,
- Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst.15,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des Wohnbedarfs sowie die Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst.15.

5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung

Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen soll auf der Fläche des aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebes Wohnbebauung ermöglicht werden. Der Wohnteil des ehemaligen Hofes soll derzeit noch erhalten und weitergenutzt werden.

5.3 Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst.15

Der bestehende Betrieb soll nach Angaben des Eigentümers weiterbetrieben werden. Um dies zu ermöglichen und entsprechende Nutzungskonflikte zu vermeiden wird das Flurstück 15 sowie der südlich angrenzende Bereich der Wohnbebauung als Dorfgebiet ausgewiesen.

5.4 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen den Charakter des bestehenden baulichen Umfeldes erhalten. Dieser besteht aus Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden mit geneigten Dächern. Aus diesem Grund sind die gestalterischen Festsetzungen an diesem Umfeld orientiert. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum.

5.5 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt von der bestehenden Straße „Waldbauerweg“ über eine neue Erschließungsstraße im Gebiet. Innerhalb des Plangebietes soll die bestehende Straße sowie die neu zu bauende Erschließungsstraße auf eine Gesamtbreite von 5,90 einschl. Randeinfassungen ausgebaut werden. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage, ausgelegt für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, vorgesehen. In der Mitte der Wendeanlage ist eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen. Diese soll so ausgeführt werden, dass speziell im Winter auf dieser Fläche Schnee vom Räumen der Straße abgelagert werden kann.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über neu zu verlegende Wasserleitungen innerhalb des Gebietes, die an die bestehende Wasserversorgung im Waldbauerweg angeschlossen werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt vorwiegend über ein Trennsystem. Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen auf Flst.15 besitzt bereits eine Abwassererschließung, so dass diese nicht durch die Erschließung verändert wird. Die Straßenentwässerung der Straße „Waldbauerweg“ ist bereits vorhanden und an den bestehenden Entlastungskanal zum Urbach angeschlossen. Für diesen Bereich wird die Entwässerung beibehalten.

Im restlichen Gebietsteil wird eine gesonderte Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation hergestellt.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken und Erschließungsstraße wird hier mittels einer gesonderten Kanalisation gesammelt und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Das

geotechnische Gutachten (Dr.Ebel & Co., siehe Anlage) belegt, dass eine Versickerung an dieser Stelle mit ausreichend Grundwasser-Flurabstand möglich ist. Ein Notüberlauf des Versickerungsbeckens wird nicht vorgesehen, da durch Rückstau ein erhebliches zusätzliches Volumen im Becken entsteht und darüber hinaus ein breitflächiges Überlaufen auf die tiefer als das Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen Gebiet und Urbach erfolgt.

Für die Entwässerung des Gebietes werden in gesonderten Verfahren Benehmen und Erlaubnisse beantragt.

Zum Anschluss des Gebietes an die Breitbandtechnik wird zentral im Gebiet ein Standort für einen Kabelverzweiger (KVZ) sowie die entsprechende Verlegung von Verrohrungen vorgesehen.

5.6 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein kleines Gebiet handelt und entsprechende Festsetzungen getroffen sind, die die Nutzung und Baukörper vergleichbar mit den angrenzenden Gebäuden regeln.

5.7 Immissionen

5.7.1 Geruch

Zum Thema Geruch aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flst.15 liegt bereits eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vor. Hierin wird dargelegt, dass die Werte für eine Wohnbebauung eingehalten werden. Nur ein kleiner Bereich am nördlichen Rand des Gebietes ist betroffen. Hier ist als Gebietstyp ein Dorfgebiet vorgesehen, so dass hier keine Überschreitungen vorliegen. Das Landwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich die Werte ggf. erhöhen können, falls in diesem Bereich Kaltluftabflüsse relevant wären. Bereits im Jahr 2013 erfolgte mit dem Landratsamt in anderer Sache nordwestlich des jetzigen Gebietes ein Informationsaustausch. Damals wurde festgestellt, dass ein Kaltluftabfluss nach Norden erfolgt. Somit sind für das nun geplante Gebiet keine Kaltluftabflüsse zu berücksichtigen. Eine weitere Abhandlung des Themas Geruch ist somit nicht erforderlich.

5.7.2 Lärm

Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst.15 entstehen Lärmimmissionen, die sich auf die geplante neue Bebauung auswirken. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Müller-BBM). Diese kommt zum Ergebnis, dass im Dorfgebiet (MD) entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Für den Wohngebietsteil (WA) sind gem. der schalltechnischen Untersuchung keine Lärmimmissionen über die TA Lärm hinaus zu erwarten, wenn der bestehende Wohnteil des bisherigen landwirtschaftlichen Anwesens auf Flst.18 erhalten bleibt oder bei Abriss in gleichem räumlichem Umfang wieder hergestellt wird. Zusätzlich ist zum Schutz des WA erforderlich, dass der derzeit noch im konzeptionellen Stadium geplante große Baukörper vor einer Nutzung des WA erstellt werden muss. Auch dies ist im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Artenschutz

Durch das Büro Dr.Maier wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Im Zuge einer Geländebegehung wurden Biotoptypen und potenzielle Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, heimische Brutvogelarten) - auf ihre Funktionalität hin überprüft, erfasst und bewertet. Es erfolgte eine Habitatpotenzialanalyse für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. Artengruppen und der einheimischen Brutvögel.

Die Ergebnisse der Untersuchung und Vorprüfung stellen sich wie folgt dar:

- Es wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.
- Das Untersuchungsgebiet weist keine Habitatstrukturen für die planungsrelevanten Säugetierarten Biber und Haselmaus auf.
- Bei der Überprüfung von Gebäudefassaden wurden an keinem der Gebäude direkte oder indirekte Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

Innerhalb der Gebäude wurden teilweise von Kot- und Fraßspuren festgestellt, die auf eine wiederholte Nutzung schließen lassen. In allen Gebäuden sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze bieten keine potenziellen Quartiere wie Baumhöhlen, (Rinden-) Spalten, Ast- und Faullöcher für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten. Lediglich ein älterer Obstbaum an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs weist ein Astloch auf. Dieses eignet sich jedoch aufgrund der schwachen Dimensionierung nicht als Quartier.

- Das Untersuchungsgebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Zauneidechse. Im südlichen Bereich des Plangebiets finden sich Steinschüttungen und vereinzelt Steine, die in Verbindung mit Erdhaufen und Ruderalvegetation einen geeigneten Biotopkomplex aus Struktur und Offenland bilden, um der Zauneidechse einen geeigneten Lebensraum zu bieten. In nur etwa 120m Entfernung verlaufen Gleise, die unter anderem als Ausbreitungskorridor der Art fungieren. Die Präsenz der Zauneidechse kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal ein Vorkommen der Art im Rahmen der landesweiten Artkartierung im entsprechenden Quadranten gemeldet wurde. Die Zauneidechse wird daher im Weiteren geprüft.
Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten kann im Gebiet auf Grund ihrer Verbreitungsmuster in Baden-Württemberg und ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der bestehenden Strukturarmut des Gebietes ist ein Vorkommen geschützter Amphibienarten als unwahrscheinlich anzusehen.
- Im Untersuchungsgebiet finden sich keine Fließgewässer. Somit kann das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Fischarten ausgeschlossen werden.
- Das Untersuchungsgebiet weist für relevante Schmetterlingsarten keine geeigneten Lebensraumstrukturen, wie z.B. trockener Magerrasen oder Waldlichtungen auf, die als Habitat dienen können. Ein Vorkommen ist daher nicht zu erwarten.
- Aufgrund der Verbreitung und/oder Lebensansprüche kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Käferarten im Gebiet ausgeschlossen werden.
- Innerhalb des Untersuchungsraums liegen keine Gewässerstrukturen, die als Lebensraum für Libellen dienen könnten. Mit einem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten ist daher nicht zu rechnen.
- Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Weichtiere im Gebiet kann auf Grund ihrer Verbreitungsmuster in Baden-Württemberg und ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde ermittelt, dass für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel konfliktvermeidende Maßnahmen und für die Zauneidechse neben konfliktvermeidenden Maßnahmen auch CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen wurden im Rahmen des Gutachtens vom Büro Dr.Maier festgelegt:

Für Fledermäuse:

- Abbrucharbeiten an Gebäuden mit Potenzial für Fledermäuse sind außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen bzw. zu beginnen (Temperatur muss über einen Zeitraum von ca. 3 Tagen vor Abbruch auf unter -2°C gesunken sein).
- Sollten die o.g. Bauzeiten nicht eingehalten werden können oder sind Baumaßnahmen geplant, können die (potenziellen) Quartiere zwischen November und Ende Februar für Fledermäuse unzugänglich gemacht werden (z.B. Baunetz).
- Bauarbeiten im Bereich von potenziellen Fledermausquartieren sind nicht nach Einbruch der Dämmerung (unter Zuhilfenahme von künstlichen Leuchtmitteln) weiterzuführen.
- Für dauerhafte Beleuchtungseinrichtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Für Reptilien:

- Die Bäume im Lebensraum der Zauneidechse dürfen im Winterhalbjahr nur gefällt nicht aber gerodet werden. Die Entfernung der Baumstubben darf nur von Ende März bis Anfang/Mitte Mai oder Mitte August bis Anfang September durchgeführt werden.
- Um Individuenverluste der Zauneidechse zu vermeiden, muss vor der Baufeldräumung eine Vergrämung der Tiere mittels der Auslegung von Folien in den entsprechenden Bereichen erfolgen. Diese ist Ende März bis Anfang/Mitte Mai und Mitte August bis Anfang September, bei guter Witterung bis Anfang Oktober durchzuführen. Die Vergrämung ist unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Für Vögel:

- Abbrucharbeiten an Gebäuden mit Potenzial für gebäude- und nischenbrütende Vögel sind außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen bzw. zu beginnen.
- Sind Brutplätze an Gebäuden für die Abbrucharbeit geplant sind bekannt, so können diese im Vorfeld, außerhalb der Brutzeit der betroffenen Gebäudebrüter – also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar - verschlossen oder anderweitig für die Vögel unzugänglich gemacht werden.

- Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit der potenziell vorkommenden freibrütenden Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Können Arbeiten an Gebäuden, bzw. Rodungen von Gehölzen aus schwerwiegenden Gründen nicht in den oben für die Vögel geltenden Zeiträumen durchgeführt werden, müssen die Gebäude bzw. die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist an die Ergebnisse der Untersuchung anzupassen.
- Die Nistkästen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten und außerhalb der Brutzeit höhlenbrütender Vogelarten, also zwischen dem 20. August und dem 28./29. Februar, umzuhängen.

Allgemein:

- Werden bei Abbrucharbeiten oder der Umsetzung von Baumaßnahmen Fledermäuse oder Reptilien festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt) zu informieren.
- Ökologische Baubegleitung für die Maßnahmen: Vergrämung Zauneidechsen, Überprüfung von Gehölzen und Gebäuden bei Abbruch innerhalb der Brutvogelzeit. Planung und Umsetzung des Ersatzhabitats für Zauneidechsen.

Folgende Anforderungen müssen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erfüllen:

- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen der die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zu Gute kommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.

Die nachfolgenden CEF-Maßnahmen wurden durch das Büro Dr.Maier festgelegt:

Fledermäuse:

Um die ökologische Funktion für gebäudebewohnende und baumhöhlennutzende Fledermausarten zu bewahren sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Entfall genutzter und potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind insgesamt

- 6 Fledermausflachkästen
- 4 Fledermaus-Großraum-Flachkästen

im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Eine dauerhafte Sicherung von Fledermausquartieren ist durch die Umsetzung von integrativen Quartieren in Gebäudefassaden möglich. Die Fledermauskästen wären jedoch bis zur Realisierung der dauerhaften Gebäudequartiere zu unterhalten und zu sichern, danach können die vorgezogen angebrachten Fledermauskästen wieder aufgegeben werden.

Zauneidechse:

Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

- Der Entfall der Zauneidechsenhabitate muss durch die Schaffung geeigneter Ersatzhabitate kompensiert werden. Diese müssen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens angelegt werden, so dass eine Vergrämung erfolgen kann. Die Abstimmung und Gestaltung obliegt der ökologischen Baubegleitung.
- Falls es im Rahmen des Vorhabens zu einem temporären Entfall von Lebensräumen kommt, ist dieser durch Maßnahmen (z.B. Anlage Totholzstapel) zu kompensieren.

Vögel:

Um die ökologische Funktion für gebäudebrütende Vogelarten zu bewahren sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Entfall genutzter und potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind insgesamt

- 3 Sperlingskoloniehäuser (alternativ 9 Nistkästen für Sperlinge) (Gebäude Nr. 4)
- 4 Halbhöhlen (für potenziell nutzbare Brutstätten)

notwendig. Die künstlichen Nisthilfen müssen im Umfeld des Vorhabens angebracht und dauerhaft erhalten werden, es sei denn es werden in den neuen Gebäuden geeignete potenzielle Nistplätze geschaffen.

Die gesamten Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und durch das Büro Dr.Maier begleitet.

5.9 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers sind Festsetzungen getroffen.

5.10 Bestehende Leitungen

Nachrichtlich sind im Planteil die öffentlichen Hauptwasserleitungen, eine private Wasserversorgungsleitung, die öffentlichen Kanäle sowie die Glasfaserleitung von Telia Sonera dargestellt.

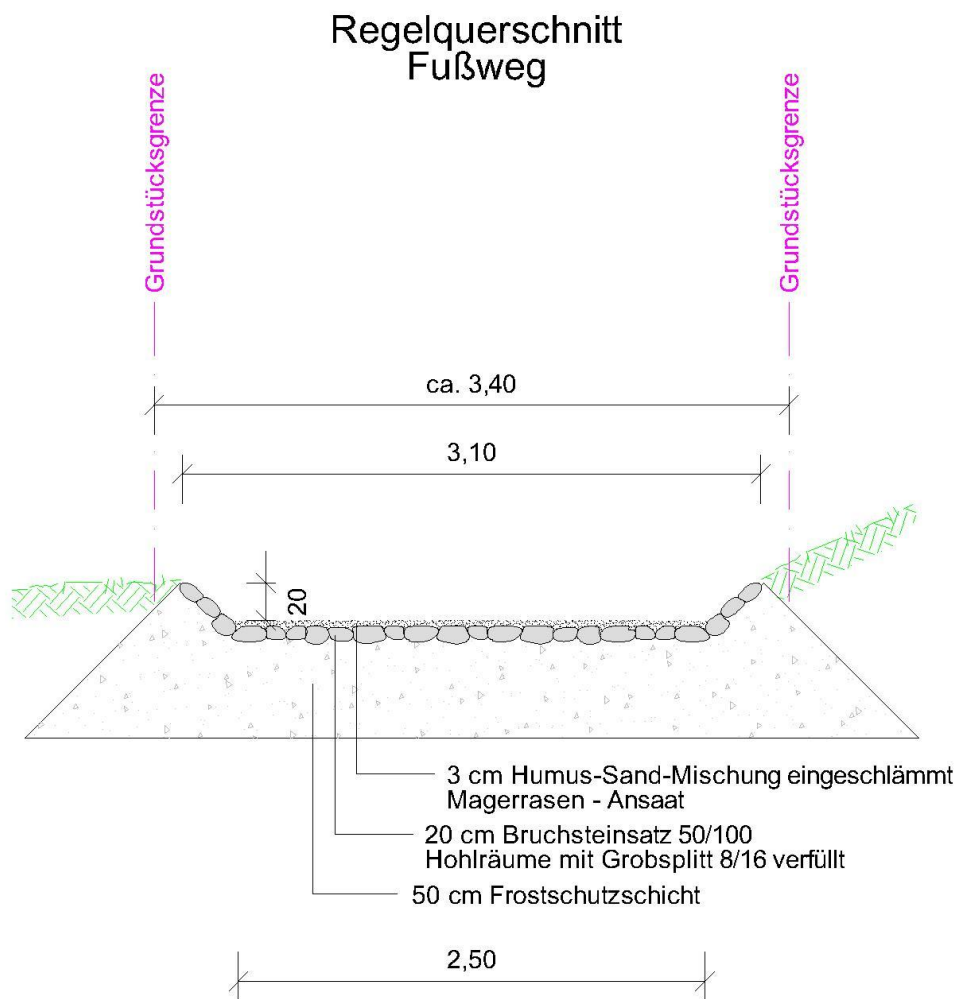
5.11 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet außerhalb des Überflutungsbereiches von HQ_{100} . Der HQ_{extrem} -Bereich tangiert das Gebiet nur am Rand, wo keine maßgebliche Bebauung zu erwarten ist. Somit wird von keiner Beeinträchtigung durch Hochwasser aus dem Urbach ausgegangen.

Bislang liegen zwar seitens der Stadt keine Berechnungen über Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebietes vor. Jedoch gibt es Erfahrungsberichte, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes südlich der Straße „Waldbauerweg“ erwarten lassen. Östlich des Gebiets befinden sich große landwirtschaftliche Flächen mit Gefälle auf das Gebiet zu. Daher muss bei Starkregenereignissen mit entsprechendem Abfluss gerechnet werden. Daraus ergibt sich Handlungsbedarf zum Schutz des Gebietes.

Deshalb wird der am östlichen Rand des Gebietes zukünftig nicht mehr benötigte Feldweg als Fußweg ausgewiesen und technisch als Ableitungsmulde für Oberflächenabfluss von den östlichen Flächen hergestellt. Zur Unterhaltung durch die Stadt wird der Weg auf entsprechende Breite für Fahrzeuge des Bauhofes ausgelegt. Im Bereich der Erschließungsstraße wird eine Asphalttrinne hergestellt, so dass das ablaufende Wasser diese queren kann. Die Ableitungsmulde wird entlang des Waldbauerwegs nach Westen fortgeführt und endet auf der Wiese zwischen Gebiet und Urbach. Um die an die Ableitungsmulde angrenzenden Grundstücke zu schützen wird im Zuge der Erschließung ein zusätzlicher Erdwall zu den Grundstücken hin hergestellt. Dieser muss erhalten werden. Auf der Wiese zwischen Gebiet und Urbach wird ein Abflusskorridor für den Starkregenabfluss mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Nachfolgend der Regelquerschnitt für den Aufbau des Fußweges:



Mit folgendem hydraulischen Ansatz wurden Starkregenereignisse berücksichtigt:

Hydraulische Betrachtung zum Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen

Einzugsgebiet

Fläche grob geschätzt aus TOP-Karte: ca. 0,5 km²

Ansatz:

Spezifischer HQ₁₀₀-Abfluss geschätzt: ca. 1 m³/(sxkm²)

Dies erscheint als Erfahrungswert für solche Einzugsgebiete als realistischer Ansatz. Eine Betrachtung entsprechend Kanalnetzrechnung ist aufgrund der Randbedingungen nicht realistisch.

Abflussmenge: $Q = 0,5 \times 1 = 0,5 \text{ m}^3/\text{s} = 500 \text{ l/s}$

Als zusätzliche Sicherheit für Materialablagerungen in den Abflussquerschnitten sowie zukünftig ggf. noch stärkere Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels wird ein Zuschlag von 50 % angesetzt. $Q_{\max} = 750 \text{ l/s}$

Fußweg

Mindestgefälle am Anfang (Südosten) ca. 1,0 %

Sohlbreite: ca. 2,5 m

Breite oben: ca. 3,1 m

Tiefe: ca. 20 cm

k_{St} : ca. 30

Abflussleistung (Manning-Strickler): ca. 520 l/s (für Anfang ausreichend)

Mindestgefälle im weiteren Verlauf ca. 3,4 %

Abflussleistung (Manning-Strickler) ca. 960 l/s

Abflussmulde parallel Waldbauerweg am Bauplatz Nr.2

Mindestgefälle ca. 4,0 %

Sohlbreite: ca. 2,5 m

Breite oben: ca. 3,1 m

Tiefe: ca. 20 cm

k_{St} : ca. 30

Abflussleistung: > 960 l/s

Asphaltrinne

Mindestgefälle ca. 4,0 %

Mindestbreite: ca. 1,0 m

Breite oben: ca. 5,0 m

Tiefe: ca. 12 cm

k_{St} : ca. 60

Abflussleistung (Manning-Strickler): ca. 750 l/s

Abflussmulde parallel Waldbauerweg am Bauplatz Nr. 1

Mindestgefälle ca. 2,0 %

Mindestbreite: ca. 2,05 m

Breite oben: ca. 2,8 m

Tiefe: ca. 25 cm

k_{St} : ca. 30

Abflussleistung (Manning-Strickler): ca. 890 l/s

Durch die ausschließliche Berücksichtigung der oberflächlichen, offenen Ableitung wird der Gefahr von Verkläuerungen von Einläufen und Verdolungen Rechnung getragen.

Trotz der beschriebenen Maßnahmen zum Schutz des Gebietes vor Starkregenabflüssen von Flächen östlich des Gebietes können weitere Abflüsse innerhalb des Gebietes entstehen. So können bei Starkregen und ungünstigen Verhältnissen (gesättigter Boden, Grasschnitt oder Laub auf Flächen usw.) Dach- und Hofentwässerungen massiv überlastet sein oder komplett versagen. Dadurch kann ein maßgeblicher Abfluss im Gebiet selbst entstehen, der dann von den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße auf diese abfließt. Daher sollen für diesen Fall sowie für ein Versagen der Straßenentwässerung (z.B. durch Belegen der Abläufe mit abgeschwemmtem Material) vorbeugende Maßnahmen vorgesehen werden. Im Überlastungsfall der Straßen- und Grundstücksentwässerungsanlagen wird der Abfluss auf der Straßenfläche dem Gefälle folgend stattfinden.

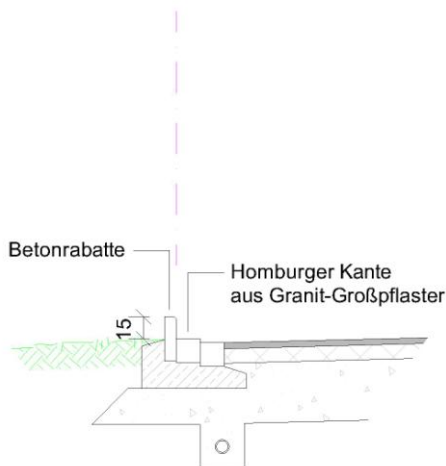
Solange das bestehende Wohngebäude auf Bauplatz Nr.5 mit einer vorhandenen EFH ca. 1 m unterhalb der Erschließungsstraße besteht, ist hier mit der Gefahr von Überflutungen zu rechnen, wenn die Randeinfassung der Straße überströmt wird. Da die Bauplätze 1 und 3 zumindest für eine längere Zeit zusammen mit Bauplatz 5 nicht neu bebaut und gemeinsam genutzt werden sollen, besteht die Gefahr der Überflutung des bestehenden Gebäudes auf Bauplatz 5 auch über die Bauplätze 1 und 3. Daher wird im Bereich des Randsteines entlang dieser Bauplätze zusätzlich eine Rabatte als Aufkantung hinter den Randstein gesetzt. Zusätzlich muss sich der Grundstückseigentümer vor oberflächlichem Abfluss am südlichen Rand seines Grundstückes schützen.

Durch das Gefälle der Erschließungsstraße im südlichen Bereich Richtung Süden, kann ein Starkregenabfluss auf dieser Straße am westlichen Rand der Wendeplatte stattfinden. Zum Schutz des Bauplatzes Nr.16 und des südlich angrenzenden Grundstückes außerhalb des Geltungsbereiches wird hier ein Hochbord als Randeinfassung gesetzt, der nicht abgesenkt werden darf. Daher ist in diesem Bereich ein Zufahrtverbot ausgewiesen.

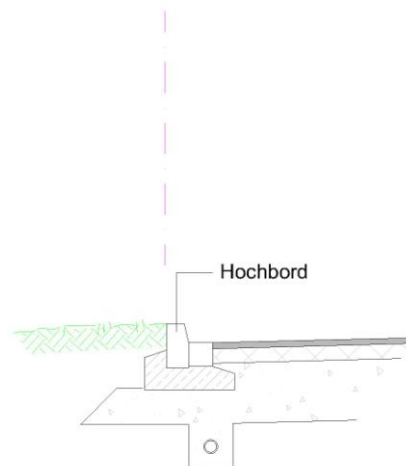
Damit dieses Oberflächenwasser schadlos abfließen kann, ist ein Abflusskorridor ausgewiesen, der dann weiter über die westliche angrenzende landwirtschaftliche Fläche bis zum Urbach führt. Der Abflusskorridor außerhalb des Geltungsbereiches wird mittels Dienstbarkeit gesichert.

Nachfolgend die Details zu den oben beschriebenen Randeinfassungen:

Detail Randeinfassung
entlang Baugrundstück 5



Detail Randeinfassung
und entlang Baugrundstück 16
(0+142 bis 0+158,8)



6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO

2.1.1 MD

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 5 Abs.2 BauNVO Ziffern 8, 9 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

Es sind nur jene Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, die der Versorgung des Gebietes (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dienen oder Waren verkaufen, die im Gebiet hergestellt werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 5 Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Stadt Bad Waldsee hat in ihrem Einzelhandelskonzept vom November 2015 die künftige räumliche Entwicklung des Standortes Bad Waldsee grundsätzlich definiert. Weiterhin hat die Stadt Bad Waldsee im Februar 2016 ein Vergnügungsstättenkonzeption aufgestellt, die die Ansiedlung steuern soll. Nach diesen Konzepten wurden die Festsetzungen bzw. Ausschlüsse in diesem Entwurf umgesetzt.

2.1.2 WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO Ziffern 3, 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Dieser Teil wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss von Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO und §§ 16 -21 a BauNVO)

2.2.1 MD

Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 1,2

Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,6

Zahl der Vollgeschosse:

im Plangebiet 1 maximal 3 Vollgeschosse

in den Plangebieten 2, 3 und 4 maximal 2 Vollgeschosse

2.2.2 WA

Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 1,2

Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,4

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

2.2.3 Gebäudehöhen

maximal zulässige Gebäudehöhe, jeweils gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut

im Plangebiet 1: 12 m

in den Plangebieten 2, 4, 5 und 6: 8 m

im Plangebiet 3:

die Gebäudehöhe entlang der Erschließungsstraße (westlicher Rand des Grundstückes) darf auf dem ersten Drittel der Gebäudetiefe (senkrecht zur Erschließungsstraße von dieser aus gemessen) maximal 6 m betragen und auf den restlichen 2/3 maximal 9 m betragen.

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO, um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- eine Geschossflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO, um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 3 für Plangebiet 1, um die Höhe des derzeitigen Bestandes zu übernehmen,

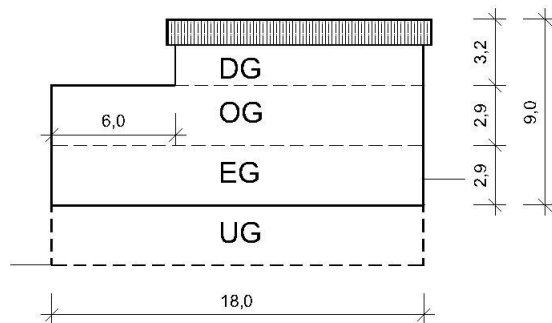
- eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 in den restlichen Gebieten um eine vergleichbare Bebauung wie das Umfeld zu ermöglichen und Gestaltungsfreiheit für das jeweilige Bauvorhaben zu erreichen;
- maximale Gebäudehöhen sollen sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Bebauungen bleibt. Hierbei wird für Plangebiet 1 die Höhe des Bestandes gesichert. Um für das Gebiet Nr.3 eine wirtschaftliche Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen wird hier für den hangseitigen Teil eine größere Gebäudehöhe zugelassen. Der Bereich an der Erschließungsstraße soll bewusst niedrig gehalten werden, um keine zu hohe Ansicht von der Talseite aus zu erreichen.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

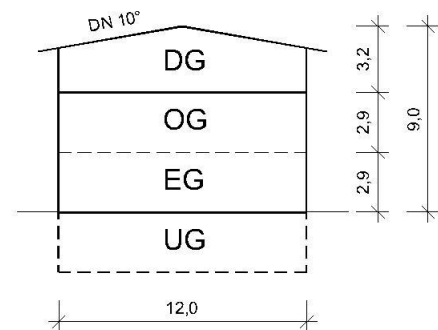
Zur Darstellung der baulichen Möglichkeiten anhand der getroffenen Festsetzungen dienen beispielhaft nachfolgende Systemskizzen:

Systemschnitt Gebäude Bauplatz 2

Längsschnitt



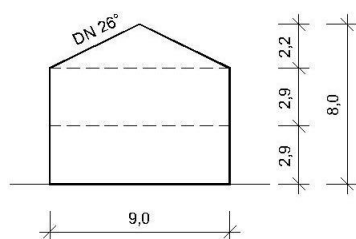
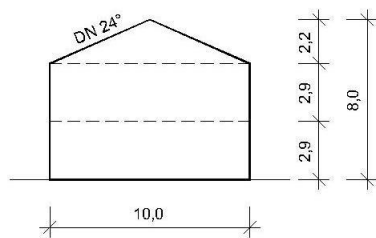
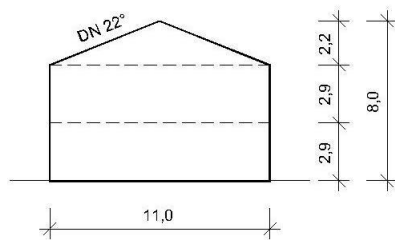
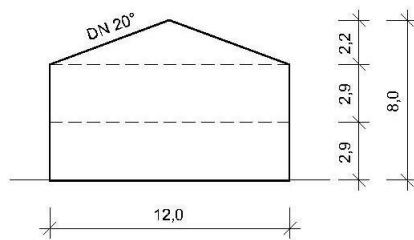
Querschnitt



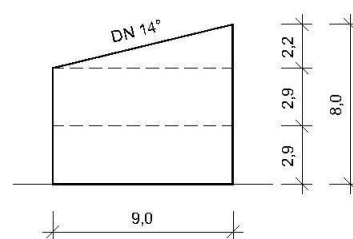
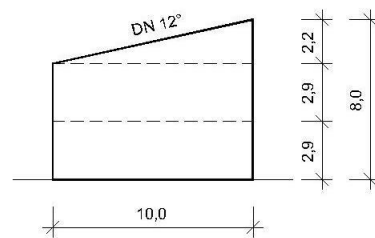
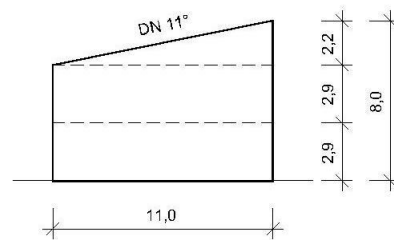
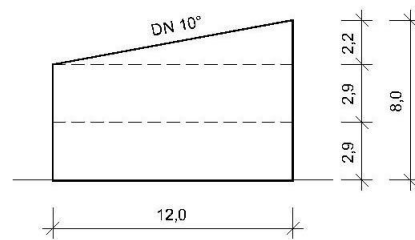
Systemschnitte Gebäude restliche Bauplätze

angegebene Dachneigungen sind ca.-Werte

Beispiele Satteldach



Beispiele Pultdach



2.3 *Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten*

§ 9 (1) 6 BauGB

im Plangebiet 1: maximal 3

im Plangebiet 3: maximal 6

in den Plangebieten 2, 4, 5 und 6: maximal 2

Im Plangebiet 1 sollen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ausreichend Wohnungen möglich sein. Im Plangebiet 3 soll eine Bebauung und Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Für die restlichen Plangebiete wird die Wohnungsanzahl auf maximal 2 festgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen.

2.4 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung*

§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO

§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO

2.4.1 *Offene Bauweise*

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen.

2.4.2 *Baugrenze*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt

Hier sind grundsätzlich großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen. Nur die südöstlichen Grundstücke erhalten einen größeren Abstand der Baugrenze von der östlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der starken Geländeneigung und der erdstatischen Verhältnisse muss hier eine Bebauung zur Sicherung des Hanges ausgeschlossen werden.

2.4.3 *Garagen und Stellplätze*

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hiermit soll erreicht werden, dass entlang der Erschließungsstraßen und am Rand des Gebietes jeweils keine Gebäude bis an die Grenze gebaut werden können. Entlang der Erschließungsstraßen sichert dies eine offene und übersichtliche städtebauliche Situation. Entlang der Randbereiche wird so erreicht, dass nicht Gebäude den äußeren Abschluss des Gebietes bilden.

Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.

Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes für den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erreichen, sind diese baulichen Anlagen zusätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich.

2.5 *Höhenlage der baulichen Anlagen*

§ 9 (3) BauGB

Für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden Mindesthöhen festgesetzt. Diese sind im Planteil eingetragen. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe.

Die festgesetzten Mindesthöhen ergeben sich aus dem Fahrbahnrand ca. in der Mitte der Grundstückslänge entlang der Straße plus 20 cm. Dieser mittlere Wert soll sicherstellen, dass die EFH der Gebäude deutlich über der Straßenhöhe zu liegen kommen. Dies bietet einen Schutz bei Starkregenabflüssen.

2.6 *Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen*

§ 9 (1) 10 BauGB

Freihaltezone an der Wendepalte

Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung, Nutzung oder Bepflanzung über 0,2 m Höhe freizuhalten.

Damit der Überhang der LKW beim Wenden über die Randeinfassung hinaus ragen kann, muss diese Freihaltezone festgesetzt werden.

2.7 *Verkehrsflächen*

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,9 m einschl. Randeinfassungen ausgelegt. Somit ist ein Begegnungsverkehr auch mit LKW (z.B. Müllabfuhr, Möbelwagen, Öl-/Gas-LKW usw.) sicher möglich.

2.8 *Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen*

§ 9 (1) 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Hiermit soll eine oberirdische Verlegung ausgeschlossen werden, da sie städtebaulich nicht gewünscht ist.

2.9 *Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen*

§ 9 (1) 16 BauGB

Auf den Bauplätzen 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sind Abgrabungen und Geländeänderungen zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze sowie am Fußweg ausschließlich im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zur Herstellung des Fußweges und der östlich angrenzenden Geländemodellierung sowie zur Unterhaltung des Fußweges zulässig. Der als Ableitungsmulde ausgebildete Fußweg muss eine Mindestmuldentiefe von 20 cm besitzen.

Auf den Bauplätzen 1 und 2 ist jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück ein mindestens 50 cm hoher Erdwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe von 50 cm bemisst sich von der Oberkante der Ableitungsmulde. Die Gesamthöhe beträgt somit mindestens 70 cm ab Sohle Ableitungsmulde.

Auf den Bauplätzen 1 und 2 ist zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und 5 m südlich davon keine Gebäudeöffnung zulässig, die niedriger als der vorgenannte Erdwall ist.

Auf den Bauplätzen 1,3 und 5 sind – solange dort jeweils keine neuen Gebäude mit der festgesetzten Mindest-EFH errichtet werden – keine Zufahrt von der Erschließungsstraße zulässig. Ebenso sind im dargestellten Bereich in diesem Zeitraum die baulichen Anlagen dieser Grundstücke durch eine mindestens 15 cm hohe Aufkantung oder Erdwall entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu schützen.

Auf Bauplatz 16 darf die Randeinfassung entlang der Wendeplatte nicht abgesenkt werden.

Damit die Ableitungsmulde dauerhaft erhalten und geschützt wird, sind Geländeänderungen unterhalb dieser Mulde bis zur Baugrenze unzulässig. Um die Grundstücke entlang der Ableitungsmulde vor Starkregenabfluss zu schützen, sind die Festsetzungen zu Geländeänderungen, Mindestmuldentiefen, Erdwällen und Gebäudeöffnungen vorgenommen.

Für die Bauplätze 1, 3 und 5 sind zum Schutz vor Oberflächenabfluss auf der Straße entsprechende Festsetzungen notwendig solange diese Grundstücke noch nicht neu bebaut sind und deren Geländeneiveau bzw. EFH unter der Straßenoberkante liegt.

Weitere Erläuterungen sind dem Punkt 5.10 dieser Begründung zu entnehmen.

2.10 *Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*

§ 9 (1) 24 BauGB

1. Lärmschutzbebauung / Zeitliche Abfolge der Nutzungsaufnahme im Wohngebiet

L1:

Das bestehende Gebäude ist zur Lärmschutzfunktion für die südlich davon geplante Bebauung erforderlich. Daher ist dieses Gebäude mindestens in seiner Größe (Länge, Breite, Höhe) zu erhalten. Im Falle eines Abbruchs ist unmittelbar nach dem Abbruch ein neues Gebäude mit mindestens denselben Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

L2:

Der geplante Baukörper auf Baugrundstück 2 ist hinsichtlich der Lärmschutzfunktion für die südlich davon geplante Bebauung als Erstes zu errichten. Dieser Baukörper hat auf dem dargestellten Standort folgende Mindestmaße einzuhalten:

18 m Länge, 12 m Breite, 8,9 m Höhe über dem Fahrbahnrand an der Stelle des Baukörpers. Dieser Baukörper ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Die südlich davon liegenden Wohngebäude dürfen erst nach Fertigstellung des Rohbaus des oben beschriebenen Baukörpers bezogen werden.

2. Passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet

Öffenbare Fenster von schallschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind an Nord- und Ostfassaden der Bauplätze 1 und 3 nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn mittels technischer nicht öffentlicher

Konstruktionen (z.B. Prallscheiben, hinterlüftete Loggien/Balkone) o.ä. sichergestellt wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Ein Öffnungsmechanismus für die Außenreinigung der Fenster ist zulässig.

Für alle an den Fassaden der Bauplätze 1, 2, 3, 4, 5 und 7 zu liegen kommenden schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind die nach außen abschließenden Bauteile auf den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Juli 2016) auszulegen.

Die hier vorgenommenen Festsetzungen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM). Siehe auch die Erläuterungen unter Punkt 5.7.2 dieser Begründung.

2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB

Pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist jeweils mindestens 1 standortgerechter und gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Parkplätze und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Asphalt- oder Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen sind Pflanzgebote für heimische Gehölze enthalten.

Zum Schutz des Grundwassers bei der Versickerung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen, die dort Schädigungen hervorrufen können. Bei Regenrinnen und -fallrohren handelt es sich nicht um Dacheindeckungen und es sind nur sehr untergeordnete Flächenanteile im Hinblick auf den Gewässerschutz. Somit können diese Bauteile aus den genannten Metallen ausgeführt werden.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1 Dachform und Dachneigung

geneigtes Dach mit mindestens 10 Grad

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.

Auf Bauplatz 2 ist abweichend für 1/3 der Gebäudegrundfläche eine Dachterrasse zulässig.

Seitens der Stadt besteht der Wunsch, die ländliche Prägung der Bebauung durch geneigte Dächer hervorzuheben. Trotzdem sind mit der weit gefassten Dachform und –neigung genügend Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden. Entsprechend den Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Nr.2.2.3) sowie den Ausführungen dazu in dieser Begründung soll für Bauplatz Nr. 3 eine bestimmte Gebäudeform ermöglicht werden.

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind auf max. 50 % der gesamten Dachbreite unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl.

Widerkehren: 1,25 m

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

Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen Dachaufbauten grundsätzlich zugelassen werden. Die Größenbeschränkung und der Abstand sollen sicherstellen, dass diese nicht zu prägend für die Dachflächen werden.

3.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie

Glasflächen nicht reflektieren oder verspiegelt sein.

Farbton der Dacheindeckung: rot oder braun oder grau oder anthrazit

Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden. Das bauliche Umfeld ist vorwiegend geprägt von den festgesetzten Farbtönen der Dacheindeckungen.

3.4 Außenwandgestaltung

Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.

Außenwände dürfen nicht verspiegelt sein.

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

3.5 Einfriedungen und Stützmauern

Das Einfriedungsverbot gilt generell für einen Streifen von 50 cm Breite entlang des öffentlichen Straßenraumes.

Zulässig sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanzpflanzung, Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m, oder geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf den Bauplätzen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 16 sind Mauern, Stützmauern und Sockelmauern nicht zulässig.

Nicht zugelassen ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, ausgenommen Eibe.

Mit diesen Festsetzungen soll grundsätzlich die harmonische Einbindung von Einfriedungen in das ländliche Umfeld erreicht werden. Zum Erhalt eines Lichtraumprofils der Erschließungsstraße wird ein Mindestabstand zu dieser festgesetzt. Grundsätzlich sollen keine Mauern zugelassen werden. Auf den östlichen Bauplätzen muss dies aufgrund der starken Hangneigung zugelassen werden, um einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen.

3.6 Garagen

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen als Stauraum von dieser einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

Der Stauraum soll sicherstellen, dass Fahrzeuge vor dem Einfahren in die Garage zum Öffnen des Tores nicht auf der Erschließungsstraße stehen.

3.7 Stellplätze

Folgende Anzahlen an Stellplätzen sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück auszuweisen. Bezugsgröße ist die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV).

- für Wohnungen bis max. 35 m² Wohnfläche, 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze.

Mit dieser Festsetzung wird der Entwicklung Rechnung getragen, dass pro Wohnung erfahrungsgemäß durchschnittlich 2 PKW vorhanden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Straßenverkehrsflächen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr genutzt werden.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt werden.

Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck ausreichend.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser wird über neue Regenwasserkanäle und zu einer Sickermulde geleitet.

10. Kosten und Finanzierung

Die gesamten Kosten des Verfahrens sowie der Erschließung und Realisierung werden durch einen Investor getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen dem Träger des Vorhabens und der Stadt Bad Waldsee geschlossen.

11. Flächenbilanz

Dorfgebiet	1,02 ha	57,3 %
Allgemeines Wohngebiet	0,52 ha	29,2 %
Verkehrsflächen mit -grün	0,22 ha	12,4 %
Ableitungsmulde	0,02 ha	1,1 %
Gesamt	1,78 ha	100 %