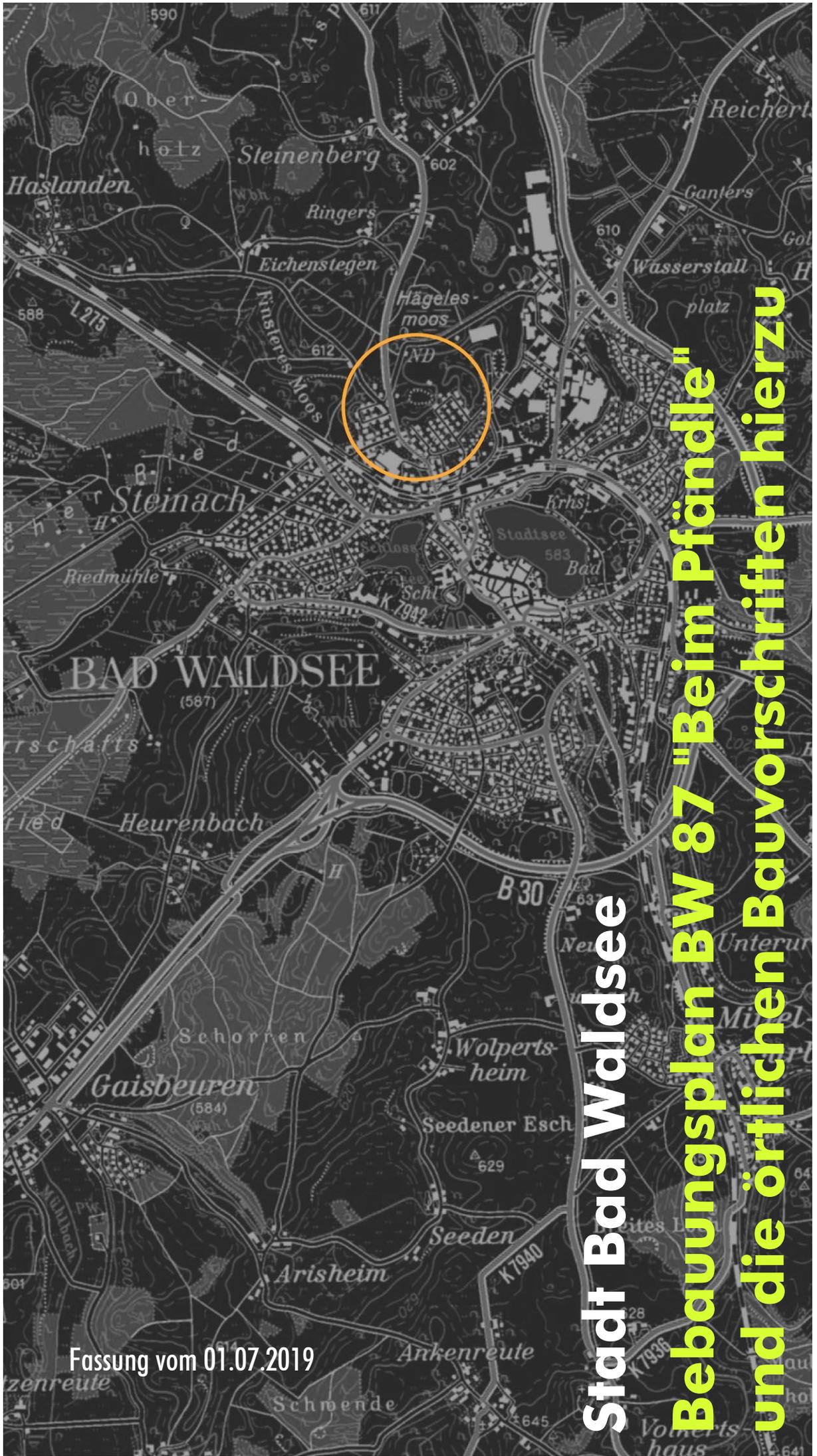


Fassung vom 01.07.2019

**Stadt Bad Waldsee**

**Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 18
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 19
5	Hinweise und Zeichenerklärung 24
6	Satzung 36
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 38
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 52
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 57
10	Begründung – Sonstiges 60
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 64
12	Begründung – Bilddokumentation 65
13	Verfahrensvermerke 66

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**Allgemeines Wohngebiet**

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

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

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

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

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

**Überschreitung der  
Grundfläche**

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

## 2.4 Z ....

### Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

## 2.5 WH .... m ü. NN

### Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

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

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN"

entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.6 FH .... m ü. NN

### Maximale Firsthöhe über NN

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

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

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

- 2.7 o **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden** Hauptgebäude mit Pultdach auf den Grundstücken Nr. 1, 2, 3, 4 und 5a sowie 5b sind so zu errichten, dass die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) nicht zur nördlichen Grundstücksgrenze gerichtet ist. Pultdach-Hauptgebäude sind dann nicht zur nördlichen Grundstücksgrenze gerichtet, wenn der Winkel zwischen der Firstseite des Gebäudes und der nördlichen Grundstücksgrenze mehr als 45° beträgt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder 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 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig. Innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße müssen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze einen Abstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße von mindestens 5,00 m, außerhalb des Erschließungsbereiches einen Abstand von mindestens 10,00 m einhalten.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen und Carports): max. 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 50 m<sup>3</sup> pro (angefangene) 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m<sup>3</sup> 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;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, noch den Wasserhaushalt des Bodens beeinträchtigen.

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

## 2.14 E.../D... Wo

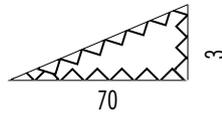
**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

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

— D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

2.15



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.16



**Sichtflächen für den Fuß- und Radverkehr (Anfahrtsbereich);** zur Sicherung der Sichtbeziehungen muss diese Fläche von Sichthindernissen (Pflanzungen etc.) über einer Höhe von 0,70 m, gemessen ab der Oberkante des Fuß- und Radwegs im Einmündungsbereich in die "Steinenberger Straße", freigehalten werden.

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

2.17



**Verkehrsflächen**

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

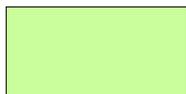
2.18



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Zugang zum Biotop** (Ausführung in Form eines Kieswegs)

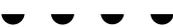
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

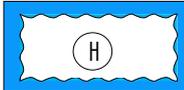
2.19

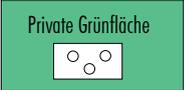


**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Breitband-Verteilerkästen, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster)

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

- 2.20  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
Hinweis: Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Ausgestaltung des Straßenrandes als Hochbord).  
Ausnahmsweise ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich zulässig, sofern durch Maßnahmen (insb. Geländemodellierung) sichergestellt wird, dass von den Verkehrsflächen kein wild abfließendes Wasser auf das jeweilige Grundstück gelangt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  Flächen für **Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**; hier: **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.26 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.27 **Beseitigung- von Schmutz- und Niederschlagswasser** Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen Niederschlagswasserkanal (Ausnahme siehe Punkt "Beseitigung von Niederschlagswasser für das Grundstück Nr. 13) einem öffentlichen Gewässer zugeführt.  
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 geeignetem anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.28 **Beseitigung von Niederschlagswasser für das Grundstück Nr. 13** Ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist aus technischen Gründen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.  
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 geeignetem anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.29  **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; hier: Bereich zum Hangwasserschutz**  
In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Wall-Mulde-Kombination zum Schutz vor wild abfließenden Wasser (Hangwasser) aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu errichten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.30 **Gebäudeöffnungen in dem Baugebiet** Im Bereich der geplanten Grundstücke Nrn. 5b, 7, 8, 10a, 12a, 13, 14 und 15a sind Gebäudeöffnungen (Türen, Kellerfenster etc.) überflutungssicher zu gestalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- 2.31  Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**; eine Einzäunung sowie Wege und Befestigungen sind zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.32  Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen und ohne Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser; eine Einzäunung in Richtung Biotop ist zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.33  Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**, eine Einzäunung sowie Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses sind zulässig.  
Hinweis: Die "öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung" wird 1-2 mal jährlich gepflegt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.34 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.  
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).  
Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.35 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.36**



**Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten des Eigentümers des geplanten Grundstücks Nr. 5b und der Allgemeinheit

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

**2.37**



**Leitungsrecht** zu Gunsten des Versorgungsträgers

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

**2.38**



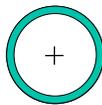
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind auf die der Kreis-Straße K7943 abgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.39



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

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

2.40



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15,00 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in der öffentlichen Fläche" 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)

2.41



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

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

2.42

**Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der

unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Pflanzliste 1 (Spielplatz)

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

### Pflanzliste 2 (Straßenraum)

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.43 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 650 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### Bäume 2. Wuchsklasse

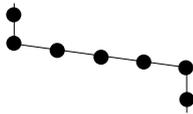
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44



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

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

2.45

EG .... 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)

2.46



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes BW 87 "Beim Pfändle" der Stadt Bad Waldsee

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

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Wegfall des Biotopes ("Hecke im Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8404) wird eine Ersatzpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Maßnahmenfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 1169 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Waldsee. Weiterhin wird für die Nichteinhaltung des Pufferstreifens eine kleine Fläche, anschließend an das Biotop "Feuchtgebiete im Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8403 im Sinne des § 30 BNatSchG, als Gebüsch angepflanzt. Diese Fläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 1167 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Waldsee. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

#### Hinweis:

Da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, müssen diese dauerhaft gesichert werden. Bei städtischen Flächen kann die Sicherung durch eine Selbstverpflichtungserklärung erfolgen; auf privaten Flächen ist eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer Grunddienstbarkeit notwendig.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" der Stadt Bad Waldsee

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

4.2

### Dachformen

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

### SD/PD/WD/FD

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

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

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

#### 4.4 DN .... - ....°

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

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

#### 4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

#### 4.6 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 (frei stehende 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)

#### 4.7 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: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Zu Materialien siehe auch Punkte "Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes (private Grundstücke)" sowie "Beseitigung von Niederschlagswasser für das Grundstück Nr. 12".  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.9 Farben**

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

#### **4.10 Werbeanlagen in dem Baugebiet**

Die insgesamt zulässige Werbung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auf 2,00 m<sup>2</sup> 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 Gebäuden 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)

#### 4.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedigung sind Hecken zulässig. Ebenso sind als Einfriedigung Zäune aus Drahtgeflecht oder aus senkrechten Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,70 m über dem herzustellenden Gelände zulässig. Absturzsicherungen und die Einfriedigung des Biotops dürfen diese Höhe überschreiten. Eine Kombination mit einer Bepflanzung ist zulässig.

Mauern als Einfriedigung sind unzulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

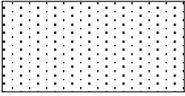
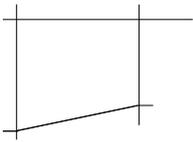
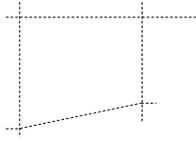
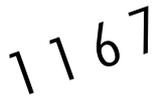
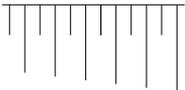
#### 4.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

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 m <sup>2</sup>	1,0
ab 35 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Erschließungsbereich** der Kreisstraße 7943; Grenze des Erschließungsbereiches der Kreisstraße; der Bereich in Richtung der Pfeilspitzen befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr. ....; ....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

## 5.9 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

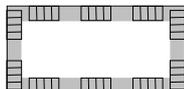
## 5.10 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, wurde geprüft, ob die innerhalb des Plangebietes bestehenden Gehölze sowie die Scheune von besonders geschützten Tieren bewohnt werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 24.07.2017).

Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Hausrotschwanzes auszuschließen, sind als Ersatz für das Wegfallen von Nistmöglichkeiten in der Scheune zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2H).

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie der Abbruch der Scheune sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.

## 5.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8403 im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

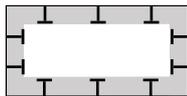
## 5.12 Maßnahmen zum Biotopschutz

Zur Erhaltung des geschützten Biotopes "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" wird überwiegend ein 10 m Puffer (Schutzstreifen) von Bebauung freigehalten.

Westlich des Biotopes kann der Pufferstreifen durch die Baugrenze nicht eingehalten werden, so dass auf einer 5 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Biotops eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Dieser Abschnitt soll im Norden als Gebüsch feuchter Standorte angrenzend an das bestehende Biotop gepflanzt werden.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Eine Einzäunung des Biotopes ist zulässig, um beispielsweise Trittschädigungen zu vermeiden. Die zu dem Biotop angrenzenden Privatgärten und öffentlichen Grünfläche sollen extensiv bewirtschaftet werden, um Nährstoffeinträge zu vermeiden. Der Eintrag von Immissionen aus Schadstoffen (Müll, Streusalze, Abgase, etc.) sind untersagt.

## 5.13

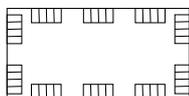


Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier geplante Pflanzung für Pufferstreifenunterschreitung;**

Geplante Ersatzpflanzung für die Fläche von 5 m<sup>2</sup>, für welche der 10 m Pufferstreifen nicht eingehalten werden kann. Betroffenes Biotop ist das "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8403 im Sinne des § 30 BNatSchG:

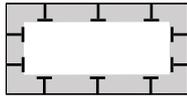
- Pflanzung eines Gebüsches feuchter Standorte auf ca. 5 m<sup>2</sup>.
- Die Pflanzung schließt im Norden direkt an das Biotop an.
- Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen.

## 5.14



Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Hecke im Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8404); Lage innerhalb des Geltungsbereiches. Das Biotop wird im Rahmen der Erschließung beseitigt und im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ausgeglichen.

5.15



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier geplante Biotop-Ersatzpflanzung;**

Geplante Ersatzpflanzung für das innerhalb des Geltungsbereiches entfallende Biotop "Hecke im Norden von Bad Waldsee" (Nr. 1-8024-436-8404).

- Pflanzung einer Hecke (Sträucher) mit Heckensaum auf ca. 190 m<sup>2</sup>.
- Die Ersatzpflanzung ist fachgerecht zu pflegen.

5.16



Abgrenzung Torfgebiet (Torf und Anmoor) laut Geotechnischem Bericht "Baugebiet Pfändle Abgrenzung Torfgebiet Bad Waldsee" von Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbh, vom 06.04.2016 (siehe Planzeichnung).

5.17 **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](mailto:info@bad-waldsee.de) oder [m.schmid@bad-waldsee.de](mailto:m.schmid@bad-waldsee.de)

5.18 **Erneuerbare Energien**

Die Stadt Bad Waldsee steht den Wünschen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus regenerativen Energien offen gegenüber (siehe Energie- und Klimaschutzkonzept Bad Waldsee 2020/2050). Diese können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen im Baugebiet "Beim Pfändle", unter Einhaltung der erlassenen Festsetzungen und Vorschriften, errichtet werden.

Hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben ([www.bodensee-oberschwaben.de](http://www.bodensee-oberschwaben.de)) eine Karte herausgegeben, die die Möglichkeiten für Erdwärmesonden zur Wärmegegewinnung und Kühlung für Baubewerber darstellt. Das Baugebiet wird in Kategorie 3 als bis 100 m hydro-

geologisch 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).

5.19



**Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier öffentlicher Mischwasserkanal der Stadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)

5.20

### **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Unter anderem aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der geologischen Verhältnisse kann innerhalb des Baugebietes ein Vernässen oder Einstau des Arbeitsraumes um die Gebäude(-unterkellerungen) beispielsweise infolge von Schichtwässern o.ä. nicht ausgeschlossen werden. Da die nord-östlich des Planungsgebiets liegende Geländesenke bei Extremniederschlägen ebenfalls eingestaut werden kann, könnten sich auch hieraus Wasserzutritte in den ursprünglichen Arbeitsraum um die Gebäude ergeben. Im Falle einer Unterkellerung sollten daher grundwasserdichte Untergeschosse ausgeführt werden. Im Zuge der Tragwerksplanung soll die Auftriebsicherheit des Gebäudes überprüft werden.

5.21

### **Entwässerung privater Baugrundstücke**

Untergeschoße können wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals 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).

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach den a.a.R.d.T. (u. a. DWA- A 138) zu erfolgen (siehe auch Punkt "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser").

## 5.22 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Auch in der nord-östlich des Planungsgebiets gelegenen Geländesenke kann es in der Folge von extremen Niederschlagsereignissen zu Einstauungen 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 sollte nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt 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 potentielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 5.23 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.

#### **5.24 Grundwasserschutz**

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.

#### **5.25 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 oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

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

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung

über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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

## **5.26 Bodenschutz**

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

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

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

## **5.27 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.

## **5.28 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.

Nördlich der Aufschüttung zum Hangwasserschutz kann es bei Starkregenereignissen zu einem temporären Wasseraufstau vor dem Wall kommen. Dies ist vom südlich anliegenden Grundstückseigentümer hinzunehmen.

- 5.29    Barrierefreies Bauen**    Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 5.30    Brandschutz**           Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).
- 5.31    Ergänzende Hinweise**    Auf Grund des Geotechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mgH Dr. Ebel & Co. vom 06.04.2016 kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich, außerhalb des Torfgebietes, ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürftgruben, Bohrungen).
- Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Ausubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Bad Waldsee

behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen des Breitbandausbau wird die Stadt Bad Waldsee das Baugebiet "Beim Pfändle" an das Glasfasernetz anschließen. Den Bauherren wird empfohlen, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen oder vorzubereiten (z.B. Einrichtung eines Heimnetzwerks, Verlegung von Leerrohren), um die Möglichkeiten des Breitbandanschlusses nutzen zu können.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Bad Waldsee, Ravensburger Straße 2, eingesehen werden.

### 5.32 Plangenaugigkeit

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.

**5.33 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

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 19.06.2018 (GBl. S. 65, 73), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee den Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 14.10.2019 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 87 "Beim Pfändle" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.07.2019.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.07.2019. Dem Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 01.07.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Widerkehre und Zwerchgiebel
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben

- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet
- zu Werbeanlagen in dem Baugebiet
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§4 In-Kraft-Treten**

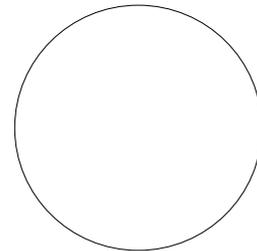
Der Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" der Stadt Bad Waldsee und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für einen Teil-Bereich des Bebauungsplanes BW 87 "Beim Pfändle" im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Waldsee, den 15.10.2019

.....  
(Bürgermeister Weinschenk)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Norden der Kernstadt von Bad Waldsee dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).
- 7.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Pfändle" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Beim Pfändle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Kernstadt Bad Waldsee östlich der "Steinenberger Straße" (K7943) und fügt sich in die angrenzende Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen des Plangebietes ein.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nr.: 1156 (Teilfläche), 1159/12 (Teilfläche), 1160/1, 1160/3 (Teilfläche), 1161/1, 1161/4 (Teilfläche), 1163 (Teilfläche), 1164/1 (Teilfläche), 1165, 1166, 1167, 1168, 1168/6, 1169 (Gemarkung Waldsee).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich abgesehen von einer landwirtschaftlich genutzten Scheune im Nordwesten des Plangebietes keine weiteren Gebäude. Das Gebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt, im Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befindet sich Bestandsbebauung im Bereich der "Steinenberger Straße", des "Hölderlinweges" und der "Kurzen Straße" sowie ein kartiertes Biotop. Auch im Süden schließt sich direkt der Bestand an, im Westen liegt die "Steinenberger Straße" (K7943).

- 7.2.1.3 Der überplante Bereich weist eine leicht bewegte Topographie auf. Das östlich angrenzende Biotop "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" ist eine abflusslose Mulde auf einer Höhe von ca. 595,50 m ü NN. Von hier aus steigt das Gelände kreisförmig an. Der westliche Bereich des Plangebiets an der Kreisstraße K 7943 befindet sich auf einer Höhe von ca. 599 bis 600 m ü NN und ist relativ eben. Die südöstlichen Flächen steigen zur Bestandsbebauung am "Grünen Weg" an; hier liegt auch der höchste Punkt im Plangebiet (ca. 603,00 m ü NN). Mehrere kleinere Böschungen befinden sich innerhalb des überplanten Bereichs.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Pfändle" 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 gerecht zu werden. In der Stadt Bad Waldsee 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. Dieser erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 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.
  - 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohornortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
  - 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/ Ravensburg/ Weingarten/ Bad Waldsee/ Biberach a. d. Riß
- wicklungsachsen"

- 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 Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"  
"Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Unterzentrum<sup>1</sup>. 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) 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 L285, L316, L314, B465 und L318 sowie der Bahnlinien 766/753.  
/Strukturkarte
  - 2.3.2/Karte 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.  
"Siedlung"
  - 2.4.2/Karte Ausweisung der Stadt/Gemeinde als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft.  
"Siedlung"

---

<sup>1</sup> Im aktuellen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Bad Waldsee als Mittelzentrum ausgewiesen.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.4 Regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche und Vorbehaltsgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 7.2.3.5 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). Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ausgleichsflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- 7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Standort-Wahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Der Standort wurde als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung gewählt, da er sich auf Grund der umliegenden städtebaulichen Strukturen als geeignet erscheint. Zusätzlich sieht die Stadt Bad Waldsee auf Grund der Besitzverhältnisse die Möglichkeit, diese Flächen für die Entwicklung nutzbar machen zu können. Zudem ist der Standort weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die umgebende Landschaft ein.
- 7.2.4.2 Allgemeines Ziel der Planung ist es, dass das geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Neben einem fließenden Übergang zur bestehenden Bebauung soll bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstiger Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.3 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde geprüft. Die Stadt Bad Waldsee verfügt in der Kernstadt über keine städtischen Bauplätze. Die Bauplätze im letzten Baugebiet "Frauenberg VI" sind veräußert und werden bzw. sind bebaut. Die dort vorgesehene Fläche für mehrgeschossigen Wohnungsbau ist zur Veräußerung vorgesehen. Der Bedarf geht jedoch weit über diese Wohnungsbaumöglichkeiten hinaus.

- 7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Pfändle" 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 circa 9.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, bei dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Beim Pfändle" leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Eine Alternative wurde bereits im Jahr 2008 erstellt, zwei weitere im Jahr 2017. Die erste Alternative aus dem Jahr 2017 ist wiederum in drei Unteralternativen aufgeteilt.
- 7.2.5.2 Bezüglich der Erschließung arbeiten sämtliche erstellte Alternativen mit einer Anbindung der Straßenführung an die bestehenden Strukturen der "Steinenberger Straße" (K 7943), der "Richthofenstraße", des "Ahornweges" sowie des "Grünen Weges". Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, alle anderen Straßenführungen binden an den Bestand an.

Zudem sind Auslässe in Richtung der nördlich festgesetzten Grünflächen vorhanden. Die Alternativen unterscheiden sich lediglich in der Aufteilung der Grundstücke sowie der möglichen Baukörper und deren Anordnung.

- 7.2.5.3 Die Stadt Bad Waldsee hat sich letztendlich für die Alternative entschieden, die den Entwicklungsvorstellungen in dem Bereich am besten entspricht und somit sowohl eine aufgelockerte Einzelhausbebauung im Randbereich als auch eine verdichtete Geschoßwohnungs-Bebauung in den zentralen Bereichen ermöglicht. Somit sollen neben Eigenheimen auch Eigentumswohnungen und Mietwohnungen verfügbar sein und damit ein breites Angebot an Wohnraum geschaffen werden.

## 7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandenen Baustrukturen im Osten, Süden und Westen des Plangebietes zu ergänzen und die Bebauung an die gegebene Topografie und Landschaftsbestandteile anzupassen.
- 7.2.6.2 Der Bereich des Wohngebietes ist in drei verschiedene Bauquartiere eingeteilt. Innerhalb der einzelnen Bauquartiere sind die Gebäude so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht. Im Süden sind als Übergang zur bestehenden Bebauung Einfamilienhäuser (Einzel-/Doppelhäuser) geplant. Im zentralen Bereich an der Zufahrt zur "Steinenberger Straße" soll ein städtisches Quartier mit dominanten Geschosswohnungsbau entstehen. Im nördlichen Bereich ist als Übergang zur freien Landschaft die Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant. Der Spielplatz am nordöstlichen Rand dient den Bewohnern des Wohngebiets "Beim Pfändle" und soll zur Steigerung der Wohnumfeldqualität beitragen.
- 7.2.6.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Zudem werden für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den genannten Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Diese Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden zu beobachten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.
- 7.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu

Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## **7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

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

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des WA wie folgt vorgenommen:

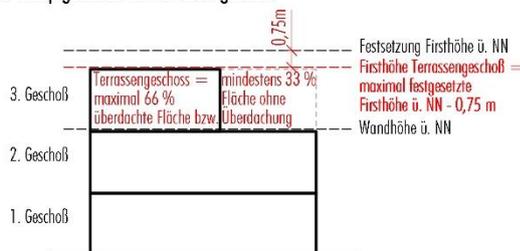
- 7.2.7.3 – Die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll Fehlentwicklungen vermeiden. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für 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.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Stadtgebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren darüber hinaus 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 Nut-

zungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

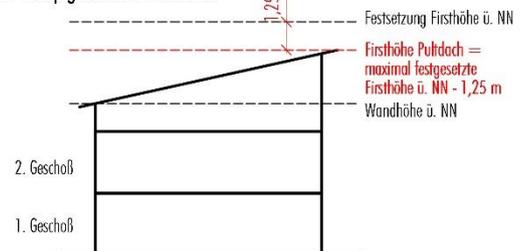
- 7.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 7.2.7.5 – Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die verschiedenen Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Werte bewegen sich zwischen 0,35 (Typ 1 und 2) und 0,40 (Typ 3). Sie befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich zudem an den Vorgaben der nach Westen, Süden und Osten 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).
- 7.2.7.6 – Für Typ 1 und 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, für den Typ 3 maximal 4 Vollgeschosse. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

- 7.2.7.7 – Die gleichzeitige Festsetzung von First- 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.
- 7.2.7.8 – Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 7.2.7.9 Die festgesetzte Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.10 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 dabei über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 7.2.7.11 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf bei den Grundstücken am Nordrand des Plangebiets nicht nach Norden gerichtet sein, um die städtebauliche Gestalt des neuen Ortsrands nicht zu beeinträchtigen.
- 7.2.7.12 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). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.13 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen Anbindung an die bestehenden Erschließungs-Straßen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. 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). Lediglich im Bereich des Typ 3 wurden keine Festsetzungen zur Anzahl der Wohnungen getroffen, um in Hinblick auf mögliche Nutzungen (u.a. verdichteter Geschoßwohnungsbau, Anlagen für soziale Zwecke) ein Höchstmaß an Flexibilität zu gewährleisten. Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 7.2.7.14 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.8 Infrastruktur**

- 7.2.8.1 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für die Stadt Bad Waldsee sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

- 7.2.8.2 Um die Versorgung des Baugebietes mit Strom sicherzustellen, sind Flächen für Umspannstationen in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen von Bad Waldsee nicht weit entfernt. Zum Bahnhof sind es circa 600 m, etwa ebenso weit entfernt sind die nächsten Einzelhandelsgeschäfte. Das Stadtzentrum ist circa 1 km entfernt.

## 7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Steinenberger Straße" (K 7943) sowie die weiteren Anschlüsse im Süden hervorragend an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof "Bad Waldsee" mit einem Anschluss an den Schienennahverkehr befindet sich in circa 600 m Entfernung, ist also fußläufig erreichbar.
- 7.2.9.2 Es sind innerhalb des Plangebietes mehrere Fahrradwege und Fußwege vorgesehen. Die Planung berücksichtigt damit die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.
- 7.2.9.3 Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße und des Fuß-/Radweges in die "Steinenberger Straße" (K 7943) ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. Entlang der "Steinenberger Straße" sind Zufahrtsverbote, die auch während der Bauzeit gelten, festgesetzt. Darüber hinaus sind ausreichende Abstände der Baugrenzen zur "Steinenberger Straße", 10 m außerhalb bzw. 5 m innerhalb des Erschließungsbereichs, in die Planung eingearbeitet. Diese Abstände werden auch durch Nebengebäude, Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nicht unterschritten.
- 7.2.9.4 Die Regelquerschnitte der Straßen, der Bemessung der Wendemöglichkeiten sowie der Ausrundungen im Bereich der Straßen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,15 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.9.6 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient als Zugangsmöglichkeit zum angrenzenden Biotop "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" und ermöglicht somit dessen Pflege. Diese geplante Zuwegung soll als Kiesweg ausgeführt werden.

7.2.9.7 Das im Norden des Grundstückes Nr. 2a festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Erreichbarkeit des Grundstückes Nr. 2b ermöglichen.

## 7.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7943 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 07.08.2018).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber (6:00-22:00 Uhr) im Westen des Plangebietes um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) von 45 dB(A) wird ebenfalls um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnungen) für ein allgemeines Wohngebiet werden im Westen des Plangebietes sowohl tags als auch nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Als Konfliktlösungen stehen das Abrücken der Wohnbebauung aus dem Konfliktbereich oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Überschreibungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Verfügung. Aufgrund der geringen Überschneidung des Konfliktbereiches mit der geplanten Bebauung (siehe Bebauungsplan) und der somit nur geringen Überschreitung der Orientierungswerte würden die Kosten einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme in keinem Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen stehen. Um die maximale Fläche des Geltungsbereiches auszunutzen wird der Konflikt mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass die Orientierungswerte im überbaubaren Bereich um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten sind, sodass eine Orientierung der Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Ess-, Kinder- und Schlafzimmer) auf drei Seiten möglich ist. Zudem sind Festsetzungen zu den Anforderungen für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – aufgenommen.

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

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

## 7.2.11 Wasserwirtschaft

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

- 7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll je nach Lage in dem Baugebiet überwiegend in Regenwasser-Kanäle abgeleitet werden. Der Anschluss des geplanten Grundstücks Nr. 13 an den Regenwasserkanal ist aus technischen Gründen nicht möglich; hier hat eine Versickerung zu erfolgen. Die Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich möglich und zulässig.
- 7.2.11.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.
- 7.2.11.6 Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt überwiegend über Regenwasserkanäle in Richtung Nord-Westen. Im Bereich der Verlängerung des "Ahornwegs" muss aufgrund der Topographie eine Versickerungsfläche entlang des Kieswegs für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.
- 7.2.11.7 Im südwestlichen und südöstlichen Planbereich werden für die vorhandenen und erforderlichen Kanäle der Stadt Bad Waldsee (siehe Hinweise) Leitungsrechte zur Sicherstellung von Pflege und Unterhalt festgesetzt.
- 7.2.11.8 Zum Schutz der vorgesehenen Bebauung vor Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen sind verschiedene Maßnahmen in die Planung eingearbeitet:
- Am nördlichen Rand der geplanten Wohnbebauung soll eine Wall-Mulde-Kombination 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 durchgeführt.
  - Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Die festgesetzten Werte liegen deutlich über der potentiellen Einstauhöhe der Senke östlich des Plangebiets (Biotop "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee") bei Starkregen-Ereignissen. Die jeweilige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe 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.
  - Bei Verkehrsflächen, die über der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des angrenzenden Grundstücks liegen, wird der Straßenrand mit Hochbordsteinen ausgeführt. Somit kann sichergestellt werden, dass wild abfließendes Wasser nicht von Verkehrsfläche auf das Grundstück gelangt. An diesen Stellen wird ein Ein-/ und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ausnahmsweise können jedoch auch in diesen Bereichen Zufahrten errichtet werden, wenn durch eine entsprechende Geländemodellierung oder andere Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Wasser

auf das Grundstück fließen kann. Die Ausführung dieser Ein-/ und Ausfahrten hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.

- Die Festsetzung zur hochwassersicheren Ausführung von Gebäudeöffnungen soll das Eindringen von Wasser in die Gebäude verhindern und ist bei der Errichtung der Neubauten zwingend zu beachten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregen-Ereignisses und Einstaus der Senke östlich des Plangebiets kein Wasser über Kellerfenster, Türen, Lichtschächte etc. in die Keller der angrenzenden Grundstücke fließen und Schäden verursachen kann. Eine hochwassersichere Ausführung kann in Form von Geländemodellierung (Mulden), einer entsprechenden Mindesthöhe von Öffnungen und Schutzvorkehrungen (Bodenschwellen, Gefälle des Eingangsbereichs, drucksichere Kellerfenster etc.) erfolgen

## **7.2.12 Geologie**

- 7.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. (Siehe auch: Geotechnischer Bericht, Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach)
- 7.2.12.2 Das am östlichen Rand gelegene Torf- und Anmoorgebiet ist schlecht bebaubar. Mit der Bebauung wird deshalb ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Torfgrenze eingehalten.
- 7.2.12.3 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

## **7.2.13 Gebäudetypen**

- 7.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- 7.2.13.2 – Die Typen 1 und 2 sind im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,35 fügen sie sich in den Übergangsbereich zu den im Norden sowie Nordosten anschließenden Freiflächen ein. Auch soll dieser Typ im Süden einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung bilden. Hier sind Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise konzipiert.
- 7.2.13.3 – Der Typ 3 im Zentrum des Plangebietes weist eine Grundflächenzahl von 0,40 und daher eine dichtere Bebauung ermöglicht. Die Verdichtung kann aufgrund der Festsetzung von Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

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

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Beim Pfändle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das hier beschriebene Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Bad Waldsee. Es grenzt im Süden an die Bestandsbebauung. Westlich liegt die "Steinenberger Straße" und ein Fußweg. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Bereich, östlich teilweise die Bestandsbebauung sowie ein kartiertes Biotop. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Zwischen den Ackerflächen kommt ein schmaler Grünstreifen mit Gehölzen vor. Im nordöstlichen Bereich liegt eine kleine Wiesenfläche, welche als Zufahrt auf die Ackerfläche sowie von Spaziergängern genutzt wird.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensive Ackernutzung. Gehölze kommen im Bereich des Grünstreifens zwischen zwei Ackerflächen vor. Am südlichen Stadtrand sowie im nördlichen Geltungsbereich befinden sich ebenfalls Gehölze im Bestand (Hausgärten, Randbereich des Biotopes). Der artenschutzrechtliche Kurzbericht vom 21.07.2017, Büro Sieber Lindau (B), gibt an, dass Asthöhlungen, Stammrisse oder Spechthöhlen im Gebiet nicht festgestellt wurden.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Plangebiet liegt das kartierte Biotop "Hecke im Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8404. Das Biotop "Feuchtgebiet im

Norden von Bad Waldsee" Nr. 1-8024-436-8403 liegt nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Naturdenkmal und Biotop "Hägeles Moos" liegen etwa 300 m nördlich des geplanten Vorhabens. Weitere Biotope werden auf Grund ihrer Distanz zum Gebiet nicht erwähnt.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im gesamten Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stärker anthropogen geprägt sind, da es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung gibt. Die vorkommenden Böden sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Torf/-Anmoorsenke vorhanden (Siehe: Geotechnischer Bericht, Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach) Das Gebiet gehört zur jüngeren Eisrandlandschaft, der geologische Untergrund ist von den würmzeitlichen Ablagerungen des Rheingletschers geprägt. Das Gebiet gehört zum Jungmoränenhügelland, genauer zur Einheit Illensee-Schotter und ist aus Schotter und Sande geprägt.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Gebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Laut Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kommen im Gebiet "Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland" vor. Diese gelten als Grundwasserleiter. Die Ergiebigkeit der hydrogeologischen Einheit ist als hoch zu bewerten.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Ackerfläche produziert Kaltluft im Gebiet. Gehölze, welche Frischluft produzieren, kommen nur in geringem Umfang vor. Diese sind für das Gebiet nicht bedeutsam.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Bad Waldsee. Südlich, westlich und östlich besteht bereits Wohnbebauung. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht keine Erholungsnutzung innerhalb der Fläche. Im Nordosten besteht ein kleiner Weg, von dem Spaziergänger Gebrauch machen. Westlich, entlang der "Steinenberger Straße" verläuft ein Fußweg, welcher an den Geltungsbereich grenzt und zur Freizeitanutzung der Bevölkerung genutzt wird.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen die im Plangebiet bestehenden Bäume verloren. Auf Grund der Versiegelung gehen die Lebensräume "Acker" und "Hecke" verloren. Laut artenschutzrechtlichem Gutachten sollen zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang angebracht werden. Diese bieten Ersatz für den Brutlebensraum des Hausrotschwanzes aus. Die Gehölze müssen im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Falls beim Abbruch der Scheune wider erwartend Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren. Die Tiere sind ggf. fachgerecht zu bergen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Biotop "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" (Nr. 1-8024-436-8403) im Norden wird durch das Vorhaben kurzfristig durch Bauarbeiten und möglicherweise langfristig durch die Anwohner beeinflusst. Damit die Bebauung keine negativen Folgen für das Biotop verursacht, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Zum einen wird ein Pufferstreifen rund um das Biotop eingehalten. Lediglich im Westen ist dies geringfügig nicht möglich. Für diesen Bereich wird im Norden direkt an das Biotop anschließend ein Ersatz geschaffen. Zum Schutz des Gebietes ist zudem eine Einzäunung notwendig. Weiterhin ist die Erschließung des Gebietes vom Biotop abgewandt und die Gärten sowie öffentliche und privaten Grünflächen dem Biotop zugewandt. Die Grünflächen stellen gegenüber der derzeitigen Ackernutzung (Nährstoffeintrag) keine Beeinträchtigung dar. Das Biotop "Hecke im Norden von Bad Waldsee" (Nr. 1-8024-436-8404) soll außerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden. Etwa 15 m nördlich des kartierten Biotopes "Feuchtgebiet im Norden von Bad Waldsee" soll die Ersatzpflanzung erfolgen. Das entfallende Biotop umfasst 74 m<sup>2</sup>. Die Neuanlage umfasst ca. 190 m<sup>2</sup> da die Gehölze eine Entwicklungsdauer benötigen, um umfangreiche Lebensstätten zu bieten.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind ebenfalls betroffen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Wirkung der Bäume entfällt auf Grund der Planung. Die Bestände können jedoch als kleinflächig eingestuft werden. Auf Grund des Gefälles im Gebiet von Süd nach Nord versorgt die Kaltluft das bestehende Wohngebiet nicht. Es sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten

Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

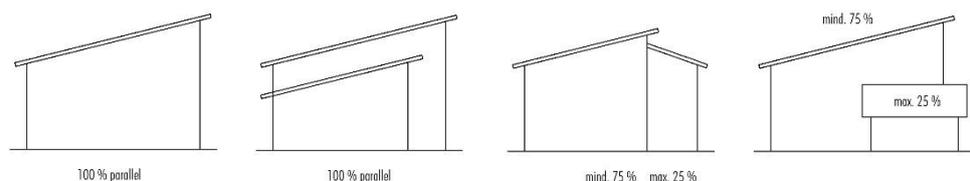
- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Am nördlichen Rand der Bebauung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf welcher eine Mulde-Wall-Kombination zum Schutz vor wild abfließenden Hangwasser angelegt wird. Diese "öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung" wird 1-2 mal jährlich gepflegt.
- 8.2.3.3 Östlich daran angrenzend dient eine öffentliche Grünfläche als Spielfeld und zieht sich entlang der Bebauung nach Süden. Somit entsteht ein weicher Übergang sowohl zu dem bestehenden Biotop als auch zur geplanten Ersatzpflanzung. Der Spielplatz dient den Bewohnern des Wohngebiets "Beim Pfändle" und soll zur Steigerung der Wohnumfeldqualität beitragen.
- 8.2.3.4 Als Pufferzone zwischen dem Feuchtgebiet und der geplanten Bebauung liegen private Grünflächen am Rande des Geltungsbereiches. Die Pufferzone wird ergänzt durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen.
- 8.2.3.5 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.6 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 8.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.11 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 8.2.3.12 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Walmdaches (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Flachdaches. 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. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einnennung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firshöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen 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.
- 9.1.1.3 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 Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

- 9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot, Braun, Grau und Anhrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.
- 9.1.1.7 Die Vorschriften bezüglich der Positionierung/Aufständigung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen haben ästhetische Gründe.

## **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebiet (Baugrundstücke)**

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten 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. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. 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.

- 9.2.1.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

## 9.2.2 Werbeanlagen

- 9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch) sind erforderlich.
- 10.1.1.3 Die Stadt ist im Eigentum der überwiegenden Flächenanteile und beabsichtigt diese an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auf die nördlichen Bereiche zu.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,31 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,42	73,1%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,65	19,5%
Davon bestehende Verkehrsflächen	0,18	
Öffentliche Grünflächen	0,21	6,5%
Private Grünflächen	0,03	0,9%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufäche (innerhalb des Baugebietes): 19,8 %

10.2.1.4 Flächenanteile in Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der WA-Fläche
Bauflächen als WA insgesamt	2,42	
davon Baufl. für Einzel-/Doppelhausbebauung	1,35	55,8 %
davon Baufl. für Geschosswohnungsbau	1,07	44,2 %

Anzahl vorgeschlagener Grundstücke für Einzel-/Doppelhausbebauung: 22

Durchschnittliche Größe der Grundstücke für Einzel-/Doppelhausbebauung: ca. 614 m<sup>2</sup>

## 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die städtische Abwasserbeseitigung Bad Waldsee

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe"

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Netze BW, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch die Thüga AG, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch die Veolia Umweltservice GmbH, Bad Waldsee

## 10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 11.02.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) vom 11.03.2019 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des AUT beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.02.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der AUT Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung iden-

tisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des AUT bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des AUT vom 11.02.2019 enthalten):

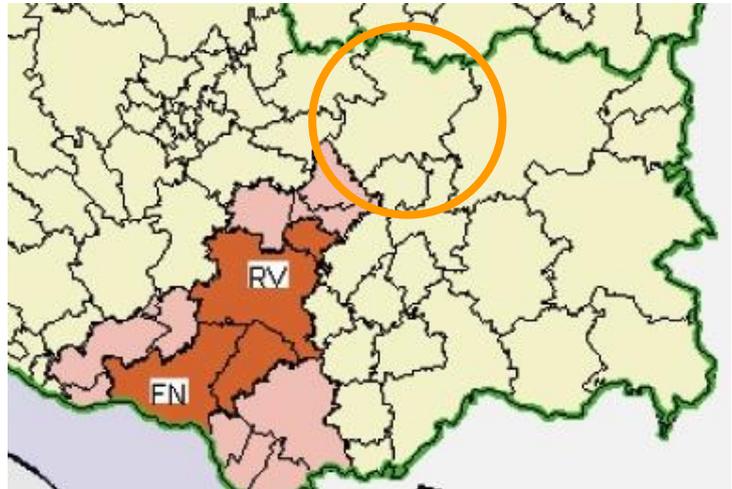
- Reduzierung des Geltungsbereichs durch Herausnahme der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche
- Änderung der Zufahrt zum angrenzenden Biotop in eine "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" und Verbreiterung der angrenzenden "Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen"
- Ergänzung des Hinweises auf Zufahrtsverbot zur Kreisstraße auch während der Bauzeit
- Änderung der Sichtflächen am Fuß- und Radweg i.V.m. Anpassung des Geltungsbereichs
- Anpassung der Baugrenzen an der K 7943 und Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Ergänzung eines Leitungsrechts am südöstlichen Rand des Plangebiets
- Änderung der Festsetzung "Bodenbeläge in dem Baugebiet"
- Anpassung der Festsetzung "Private Grünfläche als Pufferzone" und "Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung"
- Ergänzung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Herausnahme des Versickerungsbereichs innerhalb des Torfgebietes und Änderung der "Öffentlichen Grünfläche" in diesem Bereich in eine "Private Grünfläche" (Grundstück 13 b)
- Festsetzung von "Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen)"
- Ergänzung der textlichen Festsetzung "Verkehrsflächen als Begleitfläche" und Anpassung der "Verkehrsflächen als Begleitfläche" i.V.m. "einzelnen Stellplätzen" im Bereich der Zufahrtsstraße zur K 7943
- Ergänzung der Ziffer "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen . . ." zur Lage der externen Biotop-Ausgleichsfläche sowie des Hinweises zur Sicherung
- Änderung der Vorschrift "Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet" u.a. durch Verzicht auf Vorgaben zur Materialwahl bei Einfriedungen
- Anpassung des Hinweises "Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, . . ."
- Ergänzung des Hinweises "Maßnahmen zum Biotopschutz"
- Änderung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier geplante Biotop-Ersatzpflanzung" (Flächengröße und Ausschluss von Baumpflanzungen) in einen Hinweis

- Ergänzung des Hinweises "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier geplante Pflanzung für Pufferstreifenunterschreitung"
- Anpassung weiterer Hinweise (u.a. Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz)
- Ergänzung um Ausführungen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Satzung, Begründung, Verfahrensvermerke)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und der Abarbeitung der Umweltbelange
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

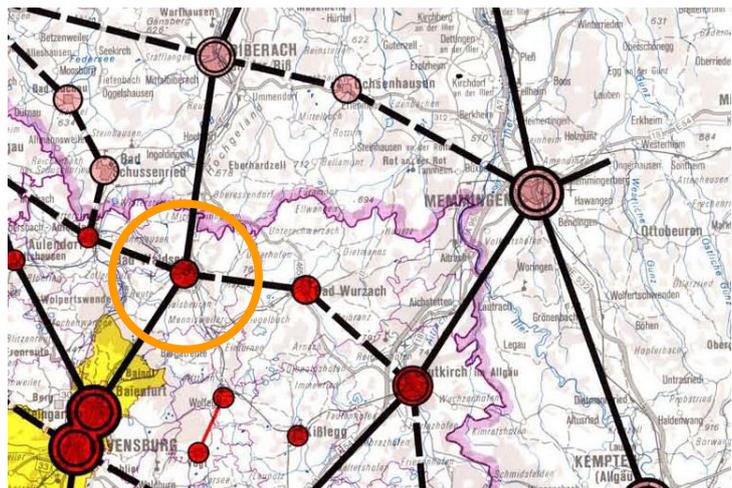
10.2.3.2 Bei der Planänderung vom 01.07.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.10.2019 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.07.2019) 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 Gemeinderatssitzung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2019 enthalten):

- Anpassung des bestehenden Zeichens zur Kennzeichnung des Erschließungsbereiches
- Ergänzung bei den Zeichenerklärungen
- Klarstellende Anpassung der Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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 Norden auf das Plangebiet mit der landwirtschaftlich genutzten Scheune



Blick von Norden auf die nach Bad Waldsee hineinführende "Steinenberger Straße" (K7943),



Blick auf die angrenzende Bebauung im "Grünen Weg"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 29.05.2017. Der Beschluss wurde am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 b i.V. mit § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich in der Zeit vom 09.06.2017 bis 23.06.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 08.06.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.11.2018 bis 27.12.2018 (Billigungsbeschluss vom 05.11.2018; Entwurfsfassung vom 28.09.2018; Bekanntmachung am 15.11.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 11.02.2019 (Billigungsbeschluss vom 11.03.2019; Bekanntmachung am 21.03.2019) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 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 12.11.2018 (Entwurfsfassung vom 28.09.2018; Billigungsbeschluss vom 05.11.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 11.02.2019 (Billigungsbeschluss vom 11.03.2019; Anschreiben vom 14.03.2019) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2019 über die Entwurfsfassung vom 01.07.2019.

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 01.07.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.10.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den 15.10.2019

.....  
(Bürgermeister Weinschenk)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan BW 87 "Beim Pfändle" 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 24.10.2019

.....  
(Bürgermeister Weinschenk)

### 13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für einen Teil-Bereich des Bebauungsplanes BW 87 "Beim Pfändle" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Plan aufgestellt am: 28.09.2018

Plan geändert am: 11.02.2019

Plan geändert am: 01.07.2019

Planer:

.....  
(i.A. Dipl.-Ing. A. Brockof, Stadtplaner)

Büro Sieber, Lindau (B)

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