

Stadt Bad Waldsee  
Gemarkung Haisterkirch

**BEBAUUNGSPLAN  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„Kleineschleweg“**

TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
UND ZUM ENTWURF  
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 16.OKTOBER 2019

Planaufsteller Bebauungsplan:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 16.Oktober 2019




Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## Inhaltsverzeichnis

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357 ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

### 2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Nicht zugelassen sind die Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5  
Anlagen und Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 Ziffer 2 sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
  - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ  
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4
  - 2.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ  
maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
  - 2.2.3 Zahl der Vollgeschoße  
maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 3
  - 2.2.4 Traufseitige Wandhöhe ab EFH  
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 7,1 m  
gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante)
  - 2.2.5 Firsthöhe  
maximal zulässige Firsthöhe: 11,0 m  
gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Dachhaut (Oberkante) am First
- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
offene Bauweise
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt  
 Baugrenze
- 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)  
Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend Landesbauordnung zulässig.
- 2.6 Maximale Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zugelassen.

- 2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Für Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird eine Höhenkote von 624,28 m ü.NN festgesetzt. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe.  
Höhenangaben in m ü.NN (Höhenbezugssystem DHHN12).  
Eine Abweichung von + 15 cm ist zulässig, sofern die in Nrn. 2.2.4 und 2.2.5 zulässigen Höhen bezogen auf die festgesetzte EFH nicht überschritten werden.  
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird keine EFH festgesetzt.
- 2.8 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)  
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 2.9 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)  
Das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht der Mischwasser-Kanalisation zu geleitet werden. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.  
Das anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss der privaten Versickerungsanlage zugeführt und hier ordnungsgemäß versickert werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.). Die Muldenversickerung muss über eine 30cm bewachsene Oberbodenschicht erfolgen, die Größe der Mulde muss rechnerisch nachgewiesen werden.  
Der Anschluss eines Notüberlaufes von den Versickerungsanlagen an die Kanalisation ist unzulässig.
- 2.10 Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen  
§ 9 (1) 16 BauGB  
Gebäudeöffnungen müssen mindestens 30 cm über dem Gelände an der Stelle der Öffnung liegen oder sind durch entsprechende Schutzeinrichtungen oder Maßnahmen (anlegen von Erdwällen usw.) vor Oberflächenwasser zu schützen. Es dürfen keine Lichtschächte im Bereich des Hanges auf der Ostseite vorhanden sein. Erdwälle müssen standfest und mit ausreichend Bewuchs ausgebildet werden.
- 2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
- 2.11.1 Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.
- 2.11.2 Stellplätze und befestigte Hofflächen  
Verkehrsflächen, Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.
- 2.11.3 Mauern und Stützmauern  
Mauern und Stützmauern sind entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 2.11.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB)  
Am nördlichen Rand des Gebietes pro Grundstück jeweils 2 gebietsheimische und standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.
- 2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)



private Grünfläche

In diesen Grünflächen sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser zulässig.

2.13 Planbereich  
§ 9 (7) BauGB



### 3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- 3.1 Dachform: Satteldach  
Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 3.2 Dachneigung: 18 bis 45 Grad
- 3.3 Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.  
Farbton der Dacheindeckung: rot bis braun und anthrazit  
Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 3.4 Dachaufbauten  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind auf max. 50 % der gesamten Dachbreite unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m  
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m  
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt der Dachhaut beträgt 1,0 m (Aufständigung) und  
- der waagrechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Orggang) muss mindestens 1,0 m betragen.
- 3.5 Außenwände  
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
- 3.6 Stellplätze  
Pro Wohnung sind jeweils mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.
- 3.7 Einfriedungen im Baugebiet  
Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

## 4. HINWEISE

- 4.1 **Oberflächenabfluss**  
Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Gebietes haben teils erhebliche Gefälle auf das Gebiet zu. Bei Starkregenereignissen können große Oberflächenabflüsse in das Gebiet hinein nicht ausgeschlossen werden. Ein Schutz des Gebiets vor Oberflächenabfluss ist daher zwingend erforderlich.
- 4.2 **Bepflanzung**  
Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten standortgerechte und gebietsheimische Gehölze verwendet werden.
- 4.3 **Beleuchtung**  
Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauerbeleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil empfohlen (z.B. Natriumdampf, Natriumdampf-Niederdruck und LED). Auf Grund von § 126 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 4.4 **Erdwärme**  
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Schwemmkies. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- 4.5 **Grundwasserdichte Untergeschosse**  
Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 4.6 **Brandschutz**  
Für die Zufahrten gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABl. S. 859)
- 4.7 **Hofentwässerung**  
Sämtliches Niederschlagswasser, das auf privaten Flächen anfällt, muss auf diesen über Hofeinläufe, Birkorinnen etc. beseitigt werden. Private Niederschlagswässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.
- 4.8 **Grundwasser und Drainagen**  
Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.  
Drainagen dürfen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.
- 4.9 **Winterdienst:**  
Schnee von privaten Flächen (z.B. Parkplätzen) ist auf privaten Flächen zu lagern. Hierfür ist ein entsprechender Lagerplatz vorzusehen. Bei der Räumung der Straßen entstehen beidseitig Schneewälle. Diese können die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen behindern und sind von den Anliegern bei Bedarf zu beseitigen. Der Schnee darf in diesem Fall jedoch nicht auf öffentliche Verkehrsflächen ausgebracht werden.

- 4.10 Plangenauigkeit:  
Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 4.11 Lesbarkeit der Planzeichnung  
Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.
- 4.12 Ergänzende Hinweise  
Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen). Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielweise 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. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.  
Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Stadt Bad Waldsee  
Gemarkung Haisterkirch  
Landkreis Ravensburg

## **Satzung über den Bebauungsplan „Kleineschleweg“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Auf Grund von § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634), § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357 ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee den Bebauungsplan „Kleineschleweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am .... jeweils als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleineschleweg“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 16.10.2019 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan „Kleineschleweg“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Planteil und dem Textteil jeweils vom 16.10.2019. Dem Bebauungsplan „Kleineschleweg“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 16.10.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu werden.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Kleineschleweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Bad Waldsee, Ortsteil Haisterkirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m § 74 Abs. 7 LBO)

Bad Waldsee, ....

Bürgermeister Weinschenk



# Stadt Bad Waldsee Gemarkung Haisterkirch

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **„Kleineschleweg“**

#### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 16.OKTOBER 2019**

Planaufsteller:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 16. Oktober 2019



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
  - 5.1 Ermöglichung von Wohnbebauung
  - 5.2 Gestaltung der Gebäude
  - 5.3 Erschließung
  - 5.4 Artenschutz
  - 5.5 Umweltschutz
  - 5.6 Landschaftsbild
  - 5.7 Immissionen
  - 5.8 Klimaschutz
  - 5.9 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Flurstücke 1199 (Teilfläche) und 1200/2 soll die bauliche Entwicklung ermöglicht und baurechtlich geregelt werden. Diese Grundstücke befinden sich derzeit im Außenbereich und schließen an die bestehende Bebauung an. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Erfordernis und Entwurfsziele sind:

- Ermöglichung von Wohnbebauung von bislang im Außenbereich liegenden Flächen anschließend an die bestehende Bebauung zur Deckung des Wohnbedarfs.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Durch die Größe des Gebietes, die Lage anschließend an die bestehende Bebauung sowie die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 06.11.2017 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Bad Waldsee in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der Planaufstellungsbeschlüsse einschließlich Karte mit räumlichem Geltungsbereich wurde veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bad Waldsee vom 16.11.2017.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 17.11.2017 bis 30.11.2017 stattgefunden. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Hittelkofen östlich der Osterhofer Straße und schließt nordöstlich an die vorhandene Bebauung des Kleineschleweges an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1199 (Teilfläche) und 1200/2.

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wird bisher vorwiegend baulich um am östlichen Rand landwirtschaftlich genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

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

## 3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Teil einer geplanten gemischte Baufläche enthalten.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen die das Plangebiet betreffen sind nicht bekannt.

## 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung:

- Ermöglichung von Wohnbebauung von bislang im Außenbereich liegenden Flächen anschließend an die bestehende Bebauung zur Deckung des Wohnbedarfs.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

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

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln,
- Nutzungskonflikte zu vermeiden.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### 5.1 Ermöglichung von Wohnbebauung

Die Eigentümer des Flurstückes 1200/2 haben die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um dort ein Wohnhaus errichten zu können. Diesem Antrag kommt die Stadt Bad Waldsee mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach. In diesem Zuge wird auch die bislang im Außenbereich befindliche Restfläche des Flurstückes 1199 mit in den Geltungsbereich mit einbezogen. Somit kann hier ebenfalls eine Wohnnutzung erfolgen. Zudem ergibt sich dadurch eine Abrundung zur bestehenden Bebauung.

### 5.2 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen den Charakter des bestehenden Umfeldes erhalten. Dieser besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden mit Satteldächern. Hier ist die dörfliche Baustruktur, geprägt durch die Landwirtschaft noch deutlich vorhanden. Aus diesem Grund sind die gestalterischen Festsetzungen an diesem Umfeld orientiert. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum.

### 5.3 Erschließung

Beide Flurstücke werden mittels Überfahrtsbaulasten über das Flurstück 1198/4 verkehrstechnisch an den Kleineschleweg angeschlossen. Die Anschlüsse für Kanalisation und Wasserleitung erfolgen ebenfalls über entsprechende Baulasten auf diesen Flurstück.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die bestehende Wasserversorgung im Kleineschleweg.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation im Kleineschleweg angeschlossen. Das Niederschlagswasser des Grundstückes ist auf diesem oberflächlich zu versickern.

### 5.4 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist aufgrund der Gebietsgröße, der bisherigen Nutzung sowie den geplanten Nutzungen nicht von einer Beeinträchtigung artenschutzrelevanter Arten auszugehen. Konkrete Hinweise auf geschützte Arten im Gebiet und direkten Umfeld liegen nicht vor.

### 5.5 Umweltschutz

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

### 5.6 Landschaftsbild

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

### 5.7 Immissionen

Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und Nutzungen wird nicht von einer gegenseitigen nachteiligen Beeinträchtigung ausgegangen.

### 5.8 Klimaschutz

Solar- und Photovoltaiknutzung auf Dächern und Wänden sowie Erdwärmenutzung ist möglich.

### 5.9 Hochwasser und Starkregen

Das Gebiet liegt nicht in einem Überflutungsgebiet eines Gewässers.

Bislang liegen seitens der Stadt keine Berechnungen über Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebietes vor. Jedoch lässt die Topographie eine maßgebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Starkregenabflüsse erwarten. Östlich des Gebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Gefälle auf das Gebiet zu. Daher muss bei Starkregenereignissen mit entsprechend starken Abflüssen in das Gebiet hinein gerechnet werden. Auch Erfahrungen von Anwohnern bestätigen dies. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Schutz getroffen.

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

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Nicht zugelassen sind die Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5.

Anlagen und Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 Ziffer 2 sind nur ausnahmsweise zulässig.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss von Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden. Sie sind auch nicht in die kleinräumige städtebauliche Situation integrierbar.

Die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften 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.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4

#### 2.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ

maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

#### 2.2.3 Zahl der Vollgeschoße

maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 3

#### 2.2.4 Traufseitige Wandhöhe ab EFH

maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 7,1 m

gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante)

#### 2.2.5 Firsthöhe

maximal zulässige Firsthöhe: 11,0 m

gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Dachhaut (Oberkante) am First

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO, um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- eine Geschossflächenzahl von 0,8, um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschoße von 3 um eine vergleichbare Bebauung wie das Umfeld zu ermöglichen und Gestaltungsfreiheit für das Bauvorhaben zu erreichen; insbesondere wird dem Geländegefälle Rechnung getragen, das ein Untergeschoss als Vollgeschoss ergibt;
- maximale Wand- und Gebäudehöhen sollen sicherstellen, dass das Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Bebauungen bleibt. Insbesondere soll durch Festsetzung der Wandhöhe bezogen auf das Gelände eine zu große Wandansichtsfläche aus nördlicher bzw. nordwestlicher eingeschränkt werden, da diese als störend für das Landschaftsbild wirken könnte.

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

### 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise

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

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Hier sind großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches gesetzt. Zum Flst.Nr.1197 hin ist der Abstand der Baugrenze mit 5 m festgelegt, um einen Abstand zur Grenzbebauung auf diesem Grundstück zu erreichen. Es besteht somit die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

**2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

*Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend Landesbauordnung zulässig*

Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes für den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erreichen, sind diese baulichen Anlagen überall auf dem Grundstück entsprechend LBO möglich.

**2.6 Maximale Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)**  
*Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.*

Dies entspricht dem angedachten Vorhaben des Grundstückseigentümers und stellt einen vergleichbaren Wert mit den umgebenden Bebauungen dar.

**2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
*Für Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird eine Höhenkote von 624,28 m ü.NN festgesetzt. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe. Höhenangaben in m ü.NN (Höhenbezugssystem DHHN12). Eine Abweichung von + 15 cm ist zulässig, sofern die in Nrn. 2.2.4 und 2.2.6 zulässigen Höhen bezogen auf die festgesetzte EFH nicht überschritten werden. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird keine EFH festgesetzt.*

Die festgesetzte EFH ist mit ca. 20 cm über der Straße so gewählt, dass für das Gebäude bei einem möglichen Starkregenabfluss ausreichend Schutz sichergestellt ist. Untergeordnete Gebäude können zur Anpassung an das Gelände bezüglich der EFH abweichen.

**2.8 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**  
*Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.*

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

**2.9 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)**  
*Das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht der Mischwasser-Kanalisation zu geleitet werden. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss der privaten Versickerungsanlage zugeführt und hier ordnungsgemäß versickert werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.). Die Muldenversickerung muss über eine 30cm bewachsene Oberbodenschicht erfolgen, die Größe der Mulde muss rechnerisch nachgewiesen werden. Der Anschluss eines Notüberlaufes von den Versickerungsanlagen an die Kanalisation ist unzulässig.*

Aufgrund von Baumaßnahmen im Umfeld ist bekannt, dass sickerfähiger Untergrund vorliegt. Daher wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgeschrieben. Die Festsetzung der technischen Ausführung soll einen bestmöglichen Schutz des Grundwassers sicherstellen.

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

*Gebäudeöffnungen müssen mindestens 50 cm über dem Gelände an der Stelle der Öffnung liegen oder sind durch entsprechende Schutzeinrichtungen oder Maßnahmen (anlegen von Erdwällen usw.) vor Oberflächenwasser zu schützen. Es dürfen keine Lichtschächte im Bereich des Hanges vorhanden sein. Falls Erdwälle in Betracht kommen müssen diese standfest und mit ausreichend Bewuchs ausgebildet werden. Das anfallende Hangwasser muss so abgeleitet werden, dass nachweislich kein Unterlieger betroffen ist.*

Aufgrund von Schilderungen und Erfahrungswerten von Anwohnern ist mit erheblichen oberflächlichen Abflüssen bei Starkregen von östlich des Gebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen auszugehen. Aufgrund der Größe und Neigung dieser Flächen stellen somit solche

Oberflächenabflüsse eine Gefahr für das Gebiet dar. Aus diesen Gründen sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor solchen Abflüssen getroffen.

*2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)*

*2.11.1 Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.*

*2.11.2 Stellplätze und befestigte Hofflächen*

*Verkehrsflächen, Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.*

*2.11.3 Mauern und Stützmauern*

*Mauern und Stützmauern sind entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.*

*2.11.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB)*

*Am nördlichen Rand des Gebietes pro Grundstück jeweils 2 gebietsheimische und standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.*

Zum Schutz von Boden, Organismen und Grundwasser bei der Versickerung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen, die dort Schädigungen hervorrufen können. Trotzdem sollen untergeordnete Bauteile wie Regenrinnen, -fallrohre kleine Verkleidungen möglich sein. Dies ist aufgrund der geringen Fläche unproblematisch.

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

Für die Eingrünung sind Obstbäume als Pflanzgebot festgesetzt. Um hier dem Bauherren genügend Flexibilität zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Baumstandorte möglich.

*2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)*

*In diesen Grünflächen sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser zulässig.*

Diese Grünflächen sind als Randeingrünung und gleichzeitig Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Diese Flächen können für die Niederschlagswasserversickerung herangezogen werden.

## 7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

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

### 3.1 Dachform: Satteldach

*Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.*

Im ländlich geprägten Umfeld sind vorwiegend Satteldächer vorhanden. Dem wird mit der Festsetzung Rechnung getragen. Da untergeordnete Gebäude auch im Umfeld teilweise Flachdächer aufweisen, soll dies hier ermöglicht werden.

### 3.2 Dachneigung: 18 bis 45 Grad

Zusammen mit der Festsetzung für die Dachform wird hiermit zum einen dem ländlichen Umfeld im Bereich der Dachformen und –neigungen Rechnung getragen. Zum anderen bietet diese Festsetzung genügend Gestaltungsspielraum.

### 3.3 Dacheindeckung

*Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.*

*Farbton der Dacheindeckung: rot oder braun oder grau oder anthrazit*

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

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

### 3.4 Dachaufbauten

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

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

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

*Widerkehren: 1,25 m*

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

*Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:*

*- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunter-Liegenden Punkt der Dachhaut beträgt 1,0 m (Aufständigung) und*

*- der waagrechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Organg) muss mindestens 1,0 m betragen.*

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

Die Festsetzungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglichen eine möglichst optimale Nutzung der Sonnenenergie.

### 3.5 Außenwände

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

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

### 3.6 Stellplätze

*Pro Wohnung sind jeweils mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.*



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

### 3.7 Einfriedungen im Baugebiet

*Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird einer zu starken und gestalterisch nicht gewünschten optischen Abschottung entgegengewirkt.

## 8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Erschließung

Das Flurstück Nr.1199 ist bereits über den Kleineschleweg bzw. über die private Zufahrt über Flurstück Nr.1198/4 erschlossen. Das Flurstück Nr.1200/2 wird mittels Baulast auf Flurstück Nr.1198/4 erschlossen.

Daher sind zur straßenmäßigen Erschließung keine Maßnahmen erforderlich.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist wie folgt sichergestellt.

*Wasser:* Durch Wasserhausanschlüsse an die bestehende Wasserleitung im Kleineschleweg ggf. mittels Baulast über Flurstück Nr.1198/4 kann die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt werden.

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

*Abwasser:* Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Kleineschleweg ggf. mittels Baulast über Flurstück Nr.1198/4. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken oberflächlich versickert werden.