



Große Kreisstadt Bad Waldsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (BW 115)
"Frauenbergstraße-Friedhofstraße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 15.05.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	18
4	Hinweise und Zeichenerklärung	20
5	Satzung	28
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	39
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	45
9	Begründung – Sonstiges	47
1 0	Begründung – Bilddokumentation	49
1 1	Verfahrensvermerke	50

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

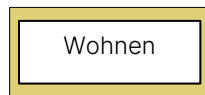
**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")"; der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Wohngebäuden und dem Wohnen dienenden baulichen Anlagen.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Räume für freie Berufe
- Tiefgaragen sowie die dazugehörigen Eingänge und Zufahrten
- nicht überdachte oberirdische Stellplätze und Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Sonstige für den Betrieb erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

(siehe Planzeichnung)

2.2

GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- übergrünte Tiefgaragen
- nicht vollflächig versiegelte interne Erschließungsflächen, Zufahrten zu Stellplätzen sowie Wege

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

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

2.5 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.6 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Attika).

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.7



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.8



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

Die Überdachung von Stellplätzen mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) außerhalb von Sichtflächen für den fließenden Verkehr ist zulässig.

Abweichend von den Aussagen unter "Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



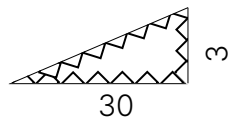
Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. (Rettungs-)Treppenaufgänge, Terrassen, Fahrradständer, Müllboxen, Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11

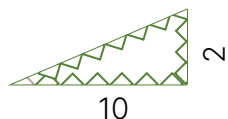


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.12



Sichtflächen für den Fuß- und Radwegverkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume

(Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sowie Besucherstellplätze, die keine dauerhafte Sichteinschränkung darstellen, sind zulässig.

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

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

2.13



Verkehrsflächen

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

2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

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

2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.)

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

2.16



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.17



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.18



Einfahrt und/oder Ausfahrt; für den gesamten Grundstücksabschnitt entlang der "Frauenbergstraße" und "Friedhofstraße" ist die Ein- und Ausfahrt zur bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche auf diesen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

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

2.19 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

2.20 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist soweit wie möglich über geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und zu versickern, z.B. über die begrünten Dachflächen. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über eine Zisterne, die auf ein 5-jähriges Niederschlagswasserereignis bemessen ist, zurückzuhalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten. Auch der Notüberlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal ist zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21



Private **Grünfläche zum Hangwassermanagement sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung**; eine Bepflanzung ist zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

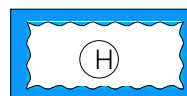
2.22



Private **Grünfläche als Gebietsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



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

In dem gekennzeichneten Bereich sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser zu untersuchen und bei Bedarf umzusetzen.

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

2.24 Überflutungsschutz

Im Planungsgebiet, auch im Bebauungsbereich des Gebietes, kann es aus verschiedenen Gründen unter anderem bei Starkregen (z.B. in Folge von Kanalüberlastung oder an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind bei Planung, Bau und Betrieb der Gebäude entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen (hochwasserangepasste Bauweise).

Der Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten und Grundstücken in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken kommt unter diesem Aspekt besondere Bedeutung zu. Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Ebenso sind Türen, Fenster und sonstige Wandöffnungen unter dem Aspekt Überflutungssicherheit hinzuprüfen. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann oder anderweitig geschützt werden. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung der Außenanlagen integrierbar. Bei der Anlage von Außenflächen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

Zum Schutz vor Überflutungen sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe angemessen hoch gewählt werden.

Der Überflutungsschutz von Gebäuden, aber auch des räumlichen Umfeldes um das Projektgebiet, ist durch Koordinierung von Gebäudeplanung sowie Planung von Grundstücksentwässerung und Freianlagen

mit den Untersuchungen zu Starkniederschlagsabflüssen sicherzustellen. Weitere strukturelle Überlegungen zu notwendigen Untersuchungen und Verfahrensschritten sind der Vorhabensbeschreibung der Fensterle Objektbau GmbH vom 15.05.2024 zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

2.25 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 insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

Es sind Photovoltaikmodule mit geringer Reflektion zu verwenden.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zu den Straßen nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 70 dB(A) für das Erd-, 1. Ober- sowie 2. Obergeschoss und von 67 dB(A) für das Dachgeschoss auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind

in den konfliktfreien Bereich zu orientieren. Der konfliktfreie Bereich für Aufenthaltsräume befindet sich in den unteren Geschossebenen (EG, 1. OG und 2. OG) an der Südfassade sowie teilweise an der Ost- und Westfassade, im Dachgeschoss befindet sich der konfliktfreie Bereich an der Süd- und Westfassade sowie teilweise an der Ostfassade. Der konfliktfreie Bereich für Ruheräume befindet sich in den unteren Geschossebenen (EG, 1. OG und 2. OG) an der Südfassade, im Dachgeschoss befindet sich der konfliktfreie Bereich an der Südfassade sowie teilweise an der Ostfassade. Die konfliktfreien Bereiche für den Tageszeit- und Nachtzeitraum sind den Anhängen 3 und 4 der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten vom 30.10.2024, Sieber Consult GmbH) zu entnehmen. Aufenthalts- und Ruheräume, die über keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich verfügen, sind mit Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Die den Straßen nächstgelegenen Balkone an der Nordwest- sowie Nordostecke sind in den unteren Geschossebenen (EG, 1. OG und 2. OG) an der Nordseite geschlossen (z.B. verglast) auszuführen. Dies kann mit verschiebbaren Elementen ausgeführt werden.

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

2.27



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zu den Straßen nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 72 dB(A) für das Erd-, 1. Ober- sowie 2. Obergeschoss und von 67 dB(A) für das Dachgeschoss auszugehen.

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind in den konfliktfreien Bereich zu orientieren. Der konfliktfreie Bereich für Aufenthaltsräume befindet sich in allen Geschossebenen an der Südfassade sowie teilweise an der Ostfassade, im Dachgeschoss befindet sich der konfliktfreie Bereich an der Süd- und Ostfassade sowie teilweise an der Westfassade. Der konfliktfreie Bereich für Ruheräume befindet sich in den unteren Geschossebenen (EG, 1. OG und 2. OG) an der Südfassade sowie teilweise an der Ostfassade, im Dachgeschoss befindet sich der konfliktfreie Bereich an der Südfassade. Die konfliktfreien Bereiche für den Tageszeit- und Nachtzeitraum sind den Anhängen 3 und 4 der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten vom 30.10.2024, Sieber Consult GmbH) zu entnehmen. Aufenthalts- und Ruheräume, die über keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich verfügen, sind mit lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die der Straßen nächstgelegenen Balkone an der Nordwest- sowie Nordostecke sind in den unteren Geschossebenen (EG, 1. OG und 2. OG) an der Nordwestseite geschlossen (z.B. verglast) auszuführen. Dies kann mit verschiebbaren Elementen ausgeführt werden.

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

2.28 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, klimaresistente und bevorzugt heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (1. Ordnung) aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur angrenzenden Grünfläche und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze/einheimische Nadelgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsen-Birne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nirgrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Dachbegrünung von Hauptgebäuden und Begrünung der Tiefgaragendecke

Dächer sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Kombination mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig und wird empfohlen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

Dächer der Tiefgaragendecke sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzbereiche auf der Tiefgarage ist eine ausreichend hohe Substratschicht herzustellen. Durch geeignete Maßnahmen sind im Bereich der Baumstandorte ausreichend tiefe, durchwurzelbare Bereiche zu schaffen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 Fassadenbegrünung

Die Sockelgeschosse der nach Norden gerichteten Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Immergrüne Kriechspindel	Euonymus fortunei
Kletterhortensie	Hydrangea anomala Petiolaris
Kletterrose	div. Sorten
Knöterich	Fallopia baldschuanica
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Spalierobst	div. Sorten
Jungfernebe	Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`
Waldrebe	Clematis-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31 Begrünung der Stützmauer

Die Außenwände der Stützmauer sind nach Norden zur Bebauung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Als Rankgerüste für die Kletterpflanzen dient die Struktur der Stahlkonstruktion an der Spritzbetonwand. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Gerüstkletterpflanzen

Amerikanische Klettertrompete	Campis radicans
Amerikanische Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Chinesischer Blauregen	Chinesischer Blauregen
Feuer-Geißschlinge	Lonicera heckrottii
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Minikiwi	Actinidia arguta /chinensis

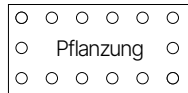
Selbstklimmer

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Selbstkletternde Jungfernrebe Parthenocissus quinquefolia
 Selbstklimmender Mauerwein Parthenocissus Quinquefolia
 `Engelmannii`

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32

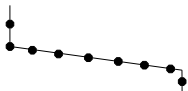


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von Sträuchern zur Gebietsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der "für das Baugebiet festgesetzte Pflanzenliste" zu verwenden. Im Bereich der Pflanzung ist eine flächige Eingrünung durchzuführen, die den Hangbereich vollständig bedeckt. Es sollen mindestens drei verschiedene Straucharten verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.34

EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (wie im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben) in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf um 0,30m über- bzw. unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

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

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

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

3.2 **Materialien für die Dachdeckung**

Dächer sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 **Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt 1,6.

Ausnahmsweise sind Abweichungen zulässig, wenn entsprechende Mobilitätskonzepte bzw. qualifizierte Mobilitätsverbesserungen (z.B. Pedelec-Stationen, Carsharing) nachgewiesen werden können.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

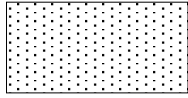
3.4 **Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radweg) muss mindestens 1,00 m betragen.

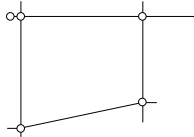
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

310

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)

4.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der
Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeich-
nung, siehe Planzeichnung)

4.5

**Anlagen zur Gewin-
nung von Sonnen-
energie auf Flachdä-
chern**

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) sollten
möglichst parallel montiert werden. Oder gegenüber
der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sein, dass
sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten
nicht sichtbar bleiben.

4.6

**Behandlung von Nie-
derschlagswasser in
den privaten Grund-
stücken**

In dem Baugebiet kann nicht behandlungsbedürftiges
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B.
Dachflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbe-
schaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über
die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung,
Flächenversickerung) in den Untergrund versickert
werden. Ggf. ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaub-
nis notwendig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf
das unumgängliche Maß zu beschränken.

4.7

**Abwasseranschluss,
Rückstausicherung,
Kellerentwässerung**

Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der
Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt
Bad Waldsee, sind Rückstaeinrichtungen für Ent-
wässerungen unterhalb der Rückstaeebene zwin-
gend erforderlich. Die Höhe der Rückstaeebene

ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.

- 4.8 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.
- Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.9 Schneeräumung** 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. Auf die Regelungen der kommunalen Streupflichtsatzung wird verwiesen.
- 4.10 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau** Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in den angrenzenden Privatgrundstücken ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen
- 4.11 Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs.1 S.1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht

oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.12 Natur- und Artenschutz

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

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.13 Artenschutz

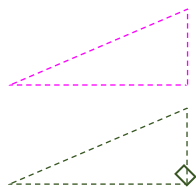
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehendenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß der Richtlinie zum "Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB) durchgeführt werden.


Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Für weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 22.09.2022.

4.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr sowie für den Fuß-/Radwegverkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten, Besucherstellplätze, die keine dauerhafte Sichtbehinderung darstellen, sind möglich (siehe Planzeichnung).

- 4.15**  Anschluss Nahwärmenetz
- Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch; hier geplanter Anschluss Nahwärmenetz für das Bauvorhaben, die Vorstreckung des Wärmenetzes auf das zu bebauende Flurstück ist bereits erfolgt (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 4.16 Grundwasserdichte Untergeschosse**
- Auf Grund der Lage unter- und innerhalb eines Hangbereiches sowie i.V. mit der Bodenbeschaffenheit und der angedachten Versickerung ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 4.17 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".
- Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.
- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen

Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. 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. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.18 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.19 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Einbauten in den Untergrund sollen keine lang anhaltende Drainagewirkung entfalten. Deshalb sollen Baugruben um Keller nicht durch Drainagen entwässert werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.20 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wurde diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.21 Barrierefreies Bauen

Gemäß Landesbauordnung ist im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben durch den Bauverantwortlichen die Umsetzung barrierefreier Wohnungen, u.a. in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude erforderlich.

4.22 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

4.23 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten können im privaten Bereich Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.24 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 11/2024.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung der Großen Kreisstadt Bad Waldsee,

(Hauptstraße 29, 88339 Bad Waldsee) eingesehen werden.

4.25 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 Große Kreisstadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 21.10.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.05.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.05.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.02.2025.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 10.02.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen (Begrünung der Sockelmauern und der Stützkonstruktion)(Pflanz- und Begrünungsvorschlag vom 05.04.2024 und 08.04.2024) abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.05.2025 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

- Materialien für die Dachdeckung
- Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

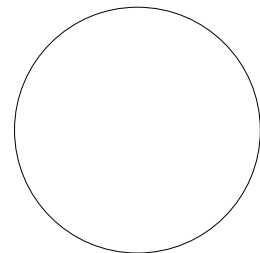
§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" der Großen Kreisstadt 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 § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Waldsee, den 27.10.2025



.....
(Oberbürgermeister Henne)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten inkl. 31 Tiefgaragenstellplätzen und vier Stellplätzen außerhalb der Tiefgarage geschaffen.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet liegt südöstlich des Kreuzungsbereiches "Frauenbergstraße", "Friedhofstraße" und "Bleichestraße" im Zentrum der Großen Kreisstadt Bad Waldsee. In dem Plangebiet befinden sich bisher keine baulichen Anlagen.
- 6.1.1.3 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südöstlich des Kreuzungsbereiches "Frauenbergstraße", "Friedhofstraße" und "Bleichestraße" und bezieht diesen in den Geltungsbereich mit ein. Nach Süden erstreckt sich das Plangebiet entlang der Bestandsbebauung an der "Frauenbergstraße" bzw. "Friedhofstraße" bis hin zur Bauernschule Bad Waldsee. Im Südosten verläuft der Geltungsbereich entlang der Waldkante. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine baulichen Anlagen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 68 (Teilfläche), 241/2 (Teilfläche), 241/3, 309/3 (Teilfläche), 310, 444 (Teilfläche), 444/2 (Teilfläche), 450 (Teilfläche), Gemarkung Waldsee.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

- 6.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nach Süden hin markant ansteigend. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten und Westen sowie an die angrenzenden Erschließungsstraßen sind jedoch auf Grund der geplanten Umsetzung der Bebauung unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.
- 6.2.2.2 Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden.

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich fortlaufend einer hohen Wohnbedarfsnachfrage konfrontiert. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft bzw. vorgemerkt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Große Kreisstadt Bad Waldsee für Familien als attraktiv gilt und die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs anzeigt. Ein deutliches Wachstum wird somit erwartet, wobei auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes auch immer eine stete Nachfrage zu verzeichnen ist. Auch die positive gewerbliche Entwicklung sorgt für einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Im Zuge der Umsetzung der seit diesem Jahr rechtverbindlichen, 2. Erweiterung des Gewerbegebietes "Wasserstall" wird es einen Zuzug von Beschäftigten geben, die zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen. Außerdem strömen wochentags bereits jetzt bis zu 1.500 Pendler nach Bad Waldsee. Weiterhin tragen auch die konstante Höhe der Geburtenrate der letzten Jahre und auch das positive Wanderungssaldo zu weiterem Wohnraumbedarf bei.

Mit der hier geplanten Innenentwicklung von zentrumsnahen Wohnmöglichkeiten kann die Stadt diesen Anfragen begegnen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

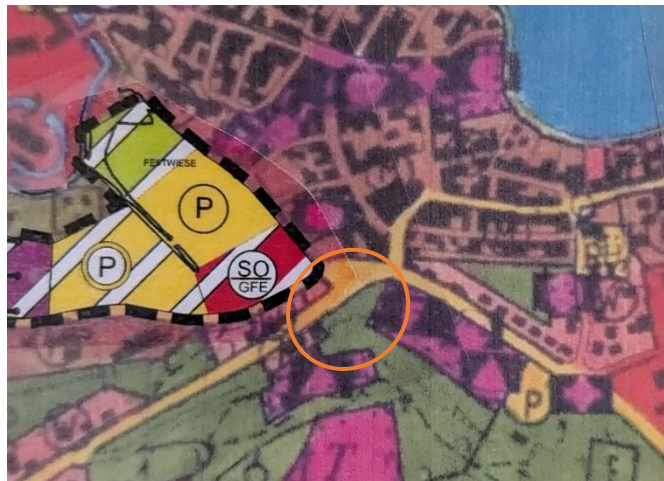
6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Gemäß des Regionalplans hat die Große Kreisstadt Bad Waldsee zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "Mittelzentrum" in einem ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vor-

liegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weisen für Bad Waldsee eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt für das vorliegende Plangebiet ohne die festgesetzten Verkehrsflächen mit Begleitgrün sowie Fuß- und Radweg eine Brutto-Wohndichte von 242 EW/ha (ohne Grünfläche) und 140 EW/ha (mit Grünfläche). Somit wird die im Regionalplan vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte im vorliegenden Bebauungsplan deutlich erfüllt und sogar überschritten. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

6.2.3.3



Die Große Kreisstadt Bad Waldsee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen,

werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

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

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

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Große Kreisstadt Bad Waldsee geprüft.

6.2.4.2 Für die geplante Bebauung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen

6.2.4.3 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem

überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.4 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
- 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung und Zweckbestimmung des Plangebietes vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Die Auflistung in der zu konkretisierenden Zulässigkeit erfolgt in der Wohnnutzung als auch für Räume für freie Berufe, wodurch eine verträgliche, dem Verständnis der BauNVO entsprechende abgestufte Mischform entsteht, welche das geplante Vorhaben ermöglicht. Diese Regelungsdichte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ausreichend, um die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB abschließend beurteilen zu können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Frauenbergstraße – Friedhofstraße" wird über den bestehenden Bebauungsplan "Frauenbergstraße – Friedhofstraße" gelegt. In diesem Bebauungsplan ist für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Auf Grund der aktuellen bestehenden und angrenzenden Nutzungen im Kreuzungsbereich der "Frauenbergstraße" und "Friedhofstraße" wird auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Farbe des Mischgebietes hinterlegt und dessen Schutzanspruch für das Lärmschutzgutachten übernommen.

- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu lenken und orientieren sich an dem Anwendungsbereich des § 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO, welcher eröffnet ist, sofern im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die Entscheidung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen wird. Hiernach sind Maßfestsetzungen dreidimensional zu gestalten, also die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ist in allen drei räumlichen Dimensionen zu definieren. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein konkreter Bauvorhaben lässt diese Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Plangebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und/oder Nebenanlagen und weitere Versiegelungen ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Tiefgaragen, nicht vollständig versiegelte Zufahrten/Stellplätze bis maximal 0,95 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die Fläche optimal nutzen zu können. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird um die genannten Anlagen auf 0,95 hochgesetzt. Da im Bereich des Plangebietes jedoch auch große private Grünflächen festgesetzt sind, ist der Bereich weiterhin ausreichend durchgrünt und mit unversiegelten Flächen beplant.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient neben den Höhenfestsetzungen der geordneten Entwicklung in diesem Bereich. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht. Somit ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze. Untergeordnete Nebenanlagen, die typischerweise bei derartigen Wohnvorhaben notwendig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen oder festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

6.2.5.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.3 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet liegt zentral im Stadtgebiet der Stadt Bad Waldsee und ist über den Kreuzungsbereich des Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Die äußere Gebäudeerschließung erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt an der östlichen Grenze des Plangebietes über die "Friedhofstraße". Es ergeben sich durch die neuen Grundstückszuschnitte verkehrsplanerische und stadtplanerische Möglichkeiten im öffentlichen Bereich der Friedhofstraße und deren Straßenraum. Im Vordergrund steht die Möglichkeit der Errichtung einer Fußgänger-Querungshilfe an der "Friedhofstraße", im Zuge dessen müssen Fußgänger und Radverkehrsanlagen auf diese Situation angepasst werden.
- 6.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die Tiefgarageneinfahrt ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet. In Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot und vor dem Hintergrund, dass die Ein- und Ausfahrt auf den durchgezogenen Gehweg in angemessener Geschwindigkeit erfolgen sollte, ist jedoch auch davon auszugehen, dass auf den Gehweg Rad-fahrende Kinder und deren Begleitpersonen keine im Gegensatz zu anderen Grundstücksein- und -ausfahrten maßgeblich andere Situation vorfinden werden. Stellplätze für Besucher, die kein dauerhaftes Sichthindernis darstellen sind daher zulässig. Die Sichtflächen sind jedoch von ständigen Sichthindernissen (Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) freizuhalten. Ebenfalls wurden Sichtflächen im Bereich der Zuwegungen vom Baugebiet auf den Fuß- und Radweg festgesetzt, um Kollisionen zwischen Radfahrern und Fußgängern zu vermeiden.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der L 275 ("Frauenbergstraße" und "Bleichestraße") sowie der L 316 ("Friedhofstraße") inklusive der lichtsignalgesteuerten Kreuzung ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Verkehrslärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung (Gutachten vom 30.10.2024, Sieber Consult GmbH) gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) berechnet.
- 6.2.8.2 Die Berechnungen der Straßenverkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- 6.2.8.3 Zur Lösung des Lärmkonfliktes bei Verkehrslärmimmissionen stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbau-

teile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Eine aktive Maßnahme (z.B. Wall oder Wand) schirmt Lärmimmissionen am wirkvollsten ab, wenn diese möglichst nah an der Schallquelle errichtet werden kann. Dies ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da eine Lärmschutzwand erst südlich des Fußgängerweges errichtet werden könnte. Da das Vorhaben gegenüber der Straße deutlich höher gelegen ist, würde eine Lärmschutzmaßnahme mit einer relativen Höhe von 3,0 m eher die Wirkung einer vier bis fünf Meter hohen Lärmschutzwand hinsichtlich des Ortsbildes aufweisen. Die lärmindernde Wirkung einer Lärmschutzwand mit einer relativen Höhe von 3,0 m wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung überprüft. Die Berechnung zeigt, dass eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m bereits im 1. Obergeschoss an den Nordfassaden kaum eine Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen bewirken würde. Erfahrungsgemäß müsste eine Lärmschutzwand an dieser Position mindestens die Höhe der Geschosdecke des zu schützenden Geschosses aufweisen, um eine signifikante Verringerung des Beurteilungspegels zu erreichen. Dennoch wären in den jeweiligen Geschossen zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 in einer Geschossebene könnte erst erreicht werden, wenn die Höhe der Lärmschutzwand die jeweilige Höhe der Geschosdecke deutlich übersteigt. Die geplanten Gebäude werden aufgrund der vorliegenden Topografie im Süden durch eine ca. 5 m hohen Stützwand begrenzt. Falls eine Lärmschutzwand errichtet werden würde, würde für die von der Lärmschutzwand jeweils geschützten Geschossebenen somit die Sicht nach Norden ebenfalls verhindert werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Wohnqualität im vorliegenden Fall durch eine Lärmschutzwand deutlich beeinträchtigt werden würde. Der Eingriff durch eine Lärmschutzwand wird daher insgesamt als unverhältnismäßig gegenüber dem erzielbaren Nutzen eingestuft.

- 6.2.8.4 Daher ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionsort erforderlich, so genannte passive Lärmschutzmaßnahmen. Durch Gebäudeorientierung und/oder eine schalloptimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen sowie durch Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden soll hier zumindest eine unzumutbare Beeinträchtigung in Aufenthaltsräumen und Ruheräumen verhindert werden. Diesbezüglich wurden entsprechende Festsetzungen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, Lüftungstechnische Anlagen sowie Schalldämmmaße der Außenbauteile) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Da der bauliche Schallschutz sich über alle Wohnflächen erstrecken muss, sind Außenwohnflächen (z.B. Balkone und Terrassen) ebenfalls zu schützen, damit sie ihrer Zweckbestimmung gemäß genutzt werden können. Ein Kriterium für den adäquaten Schutz des Außenwohnbereiches ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht gehobener Sprechlautstärke (übliches Gespräch zwischen zwei Personen). Den Schwellenwert hierfür sieht die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1078/04) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A). Da dieser Wert tagsüber an den nördlichen vorgesehenen Balkonen um bis 6 dB(A) überschritten wird,

sind Lärmschutzmaßnahmen, z.B. eine Verglasung für die Balkone vorzusehen.

- 6.2.8.5 Hinsichtlich der Balkone wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der obengenannte Schwellenwert durch eine Verglasung der Nordseiten der betroffenen Balkone eingehalten werden kann. Entsprechend wurde diese Maßnahme als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese Verglasung kann in Form von verschiebbaren Elementen ausgeführt werden, dadurch kann den künftigen Bewohnern eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung der Balkone in Aussicht gestellt werden. Die Berechnung bezüglich der Lärmimmissionen auf der Dachterrasse zeigt, dass der zuvor genannte Schwellenwert von 62 dB(A) im Großteil Bereich der Dachterrassen eingehalten wird. Weiter ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Beurteilungspegel im Bereich der Dachterrassen durch die Brüstung weiter reduziert werden. Entsprechend sind keine Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Nutzung der Dachterrassen erforderlich.
- 6.2.8.6 Durch die vorgenannten Lärmschutzfestsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in dem Bereich des Vorhabens gewährleistet werden.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Stadt verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll bereits möglichst weitgehend über den Boden und die begrünten Dachflächen versickert bzw. zurückgehalten und verdunstet werden. Zudem ist eine Zisterne zum Zurückhalten und gedrosselten Abfluss des nicht sickerfähigen Niederschlagswassers vorgesehen. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist den öffentlichen Wasserkanälen zuzuleiten.
- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die bestehenden Frischwasserleitungen des Wasserversorgungsverbandes "Obere Schussentalgruppe" angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Zwischen der geplanten privaten Grünfläche zur Durchgrünung und der geplanten Bebauung entsteht eine private Grünfläche, die als Überflutungs- und Hangwasserschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung dient.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Der Geltungsbereich von etwa 0,72 ha umfasst die Flurstücke mit den Flst.-Nrn. 68 (Teilfläche), 241/2 (Teilfläche), 241/3, 309/3 (Teilfläche), 310, 444 (Teilfläche), 444/2 (Teilfläche), 450 (Teilfläche) der Großen Kreisstadt Bad Waldsee. Nördlich im Geltungsbereichs liegt die Kreuzung "Frauenbergstraße/Friedhofstraße", nordöstlich der Kreuzung schließt sich Bestandsbebauung und nordwestlich der Parkplatz "Bleiche" an. Westlich, südwestlich und nordöstlich wird der zu bebauende Bereich ebenfalls von Bestandsbebauung begrenzt. Südöstlich grenzt der Geltungsbereich an einen größeren Waldbestand an. Die Fläche selbst ist dicht bestanden von Gehölzen eines frühen Sukzessionsstadiums.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich im nördlichen Teil um eine bestehende, versiegelte Straße mit Gehwegen und im Bereich der geplant Wohnbebauung um eine innerörtliche, von Verbuschung geprägte Fläche. Der versiegelte Bereich der bestehenden Straße und Gehwegen dient nicht als Lebensraum. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im südlichen Gebietsteil nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche in den meisten

Richtungen von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli 2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH, Lindau (B) vom 22.09.2022). Dabei fanden sich keine geschützten Tierarten.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 420°m nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop "Schlosssee in Bad Waldsee" (Biotop-Nr.°1-8024-436-1064), ca. 490°m westlich befindet sich das Biotop "Gehölstreifen südl. Bad Waldsee I" (Biotop-Nr.°1-8024-436-7649).

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher oder funktionaler Nähe.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Sedimenten des Rheingletschers geprägt. Als Leitböden liegen Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten vor. Weiterhin können Braunerden vorkommen. Für die Bodenregion "Alpenvorland" liegen typischerweise Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente als Bodenlandschaften vor.

Im Bereich des Plangebietes sind versiegelte Flächen und unversiegelte Böden mit Bewuchs (Krautschicht, Gehölzen eines frühen Sukzessionsstadiums) vorhanden. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der bestehenden Straßen und Gehwege liegt eine anthropogene Prägung vor.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Im Bereich der vorhandenen Straße und Gehwegen ist der Boden versiegelt und eine Versickerung von anfallendem Regenwasser nur eingeschränkt möglich. Der begrünte Hang im Süden des Plangebietes ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Gehölzstrukturen und die Funktion des Versickerns schützen den Hang und die darunterliegenden Gehwege und die Straße bei Starkniederschlagsereignissen vor Erosion.

In der hydrogeologischen Stellungnahme vom 15.04.2024 von Dr. Ebel & Co. wird festgehalten, dass Teile des geplanten Bauwerks, sowie des Baugrubenbaus, in das Grundwasser einschneiden.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der kleinflächig Frischluft- und Kaltluftbildung stattfindet. Die innerörtliche Frisch- und Kaltluftbildung hat einen kühlenden Effekt. Durch die vorhandene Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs wird die Wärmebestrahlung begünstigt. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Mehrfamilienhäuser und Gewerbe), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Innerstädtischen Bereich. Somit hat die Fläche eine Bedeutung für das Ortsbild. Da es keine Verbindung zur offenen Landschaft gibt hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der unbebauten Fläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden vollständig gerodet bzw. gefällt. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung im Juli 2022 konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH, Lindau (B) vom 22.09.2022). Die Relevanz des Standortes als Nahrungshabitat für Vögel und Jagdhabitat für Fledermäuse wird als gering eingestuft. Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht genannten Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen und Tiefgaragen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. 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 nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen beträgt insgesamt 0,26 ha.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung im südlichen Teil des Geltungsbereichs, wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Nie-

Niederschlagswasser eingeschränkt. Durch die notwendigen Geländeänderungen und die geplanten Baukörper werden die Fließwege der Niederschlagswasserabflüsse verändert. Infolgedessen können sich insbesondere bei Starkregenereignissen Auswirkungen auf den Abfluss von Hangwässern ergeben. Es verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) soll weitestgehend über die begrünten Dachflächen verdunsten oder über eine Zisterne zurückgehalten werden.

Unter anderem durch diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung verbunden mit den Festsetzungen zum Überflutungsschutz sowie der festgesetzten Durchgrünung der südlichen Fläche des Geltungsbereiches und der Grünfläche zum Hangwassermanagement ist es angestrebt, die Auswirkungen des Vorhabens auf die wasserwirtschaftlichen Aspekte weitestgehend zu minimieren. Die geplanten Objekte sollen hierdurch vor Überflutungen geschützt und unzulässige Auswirkungen auf Dritte vermieden werden.

Vorliegende Untersuchungen zeigen, dass in Folge des kleinen Einzugsgebietes nur überschaubare Abflussmengen entstehen. Sie zeigen auch, dass das geplante Gebäude vor Überflutungen geschützt werden muss. Dies ist über eine Koordinierung von Gebäudeplanung sowie Planung von Grundstücksentwässerung und Freianlagen mit den Untersuchungen zu Starkniederschlagsabflüssen im weiteren Realisierungsprozess sicherzustellen. Im Übrigen lassen sich potentielle Auswirkungen auf Dritte durch geeignete Maßnahmen beherrschen. Eine Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt im Zuge des weiteren Realisierungsprozesses.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

In der hydrogeologischen Stellungnahme vom 15.04.2024 von Dr. Ebel & Co. wird festgehalten, dass Teile des geplanten Bauwerks in das Grundwasser einschneiden. Als Ziel wird die Wiederherstellung des Grundwasserkreislaufes nach Ablauf der Bauzeit definiert. Im Zuge des Planungsprozesses folgt eine Konkretisierung der hydrogeologischen Erkenntnisse um die bisherigen Einschätzungen belastbar und abschließend abzusichern und die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens zu überprüfen. Im Zuge des Realisierungsprozesses folgt eine Konkretisierung der hydrogeologischen Erkenntnisse, um die bisherigen Einschätzungen belastbar und abschließend abzusichern und die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens zu überprüfen.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Frischluftbildung und (geringe) luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Fläche. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Straße kommt der zu

bebauenden Fläche keine erhebliche kleinklimatische Begünstigung zu. Durch die Begrünung von (Tiefgaragen-) Dachfläche wird ein eine Verbesserung des Klimas erreicht und die Entstehung von Wärmeinseln verringert.

Somit wird das Schutzgut Klima/Luft nicht erheblich beeinträchtigt.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus.

Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der innerstädtischen Grünstruktur zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen, zur Begrünung der nach Norden ausgerichteten Fassaden und Stützmauern, 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 Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Im südlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Gebietsrandeingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung und bestehenden Gehölzstruktur schafft.

7.2.3.3 Zwischen der geplanten privaten Grünfläche zur Durchgrünung und der geplanten Bebauung entsteht eine private Grünfläche im Bereich des Hangwasserschutzes, die als Überflutungs- und Hangwasserschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung dient.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

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

7.2.3.6 Zur Eingrünung im Süden des Geltungsbereichs wird teilweise eine Pflanzung festgesetzt. Diese soll sich als auflockernde Grünzone zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung entwickeln. Hierfür wird eine flächige, mit Sträuchern bepflanzte, Gebietsrandeingrünung innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt. Die südwestlichen und südlichen Bereiche sind auf Grund

von geplanten Grundstücksverkäufen lediglich als private Grünflächen ohne Pflanzbindung aufgenommen.

- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 10 % 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. Auf Grund der Größe des Plangebietes werden 10 % als ausreichend betrachtet.

Durch die Festsetzung, dass pro 1.000 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (1. Ordnung) zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

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

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

- 7.2.3.8 Für Dächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

Weiterhin begünstigen auch Fassadenbegrünung und die Begrünung der Stützmauer das Kleinklima und filtern Staub- und Luftschadstoffe. Fassadenbegrünungen bieten weiteren Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die eine geringe Reflektion aufweisen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ableiten und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist eine vollständige Dachbegrünung vorgesehen. Gründächer wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

8.1.3.1 Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Er gilt jedoch zum Beispiel nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen von mehr als 1 je Wohnung wird mit dem Erfahrungswert begründet, dass in der Regel je Wohnung ein Mehrpersonenhaushalt besteht und damit einhergehend oftmals auch mehr als ein Kraftfahrzeug vorhanden ist. Gleichzeitig ist im Rahmen der Planung zu beachten, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen wird. Die für den Bereich des Bauvorhabens 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 auszu-schließen.

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze kann in Abstimmung mit der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und unter Einreichung eines Konzeptes bzw. von Maßnahmen für eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung, reduziert werden. Eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, umweltfreundliche Mobilität zu fördern und somit die Nachfrage der Bewohner an Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Hierbei handelt es sich z.B. um die Bereitstellung eines Pedelec-Verleihsystems oder eine eines Carsharing-Modells für die Bewohner. Die Pedelec-Verleihstation bzw. das Carsharing-Kfz muss auf dem vorhabeneigenen Grundstück erreichbar bzw. umgesetzt sein. Die Anzahl der möglichen Reduzierung an Kfz-Stellplätzen je Pedelec-Verleihsystem bzw. Carsharing-Station erfolgt in Abstimmung mit der Großen Kreisstadt Bad Waldsee.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,71 ha
- davon innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes: 0,45 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Anschluss an das Mischsystem der Stadt Bad Waldsee

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

9.3 Sonstige Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 15.05.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.10.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.05.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2025 enthalten):

- Aufnahme von Sichtflächen für den Fußweg im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt
- Durchziehen des Gehweges im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt, Entfall des Einmündungstrichters der öffentlichen Verkehrsfläche
- Verbreiterung des Radwegstiches zur "Friedhofstraße" auf 2,00 m
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zum "Überflutungsschutz"
- Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden auf den Kreuzungsbereich "Frauenbergstraße"/"Friedhofstraße", im linken mittleren Bildbereich das Plangebiet



Blick entlang der Hangkante nach Norden in Richtung Stadtsee



Blick entlang der Hangkante nach Süden, im Hintergrund die oberhalb der Hangkante angrenzende Bestandsbebauung



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit vom 16.09.2024. Der Beschluss wurde am 19.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 04.10.2024 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 19.09.2024).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 14.04.2025 bis 13.05.2025 (Billigungsbeschluss vom 07.04.2025; Entwurfsfassung vom 17.02.2025; Bekanntmachung am 10.04.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 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. § 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 08.04.2025 (Entwurfsfassung vom 17.02.2025; Billigungsbeschluss vom 07.04.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.10.2025 über die Entwurfsfassung vom 15.05.2025.

Bad Waldsee, den 27.10.2025

.....
(Oberbürgermeister Henne)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 15.05.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den 27.10.2025

.....
(Oberbürgermeister Henne)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BW 115) "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" 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 30.10.2025

.....
(Oberbürgermeister Henne)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Bad Waldsee wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frauenbergstraße-Friedhofstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Waldsee, den 30.10.2025

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 17.02.2025

Plan geändert am: 15.05.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung und Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	C. Epping
Immissionsschutz	P. Kurz
Artenschutz	J. Staggenborg/S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.