

## Stadt Bad Wurzach

### Bebauungsplan mit Umweltbeitrag „Gospoldshofen Süd-West“

#### Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Begründung</b>	<b>Seite 2 – 5</b>
	1. Erfordernis der Planaufstellung	
	2. Übergeordnete Planungsvorgaben	
	3. Städtebauliche Konzeption	
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>Seite 6 – 11</b>
	1. Art der baulichen Nutzung	
	2. Maß der baulichen Nutzung	
	3. Bauweise	
	4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	
	5. Überbaubare Fläche	
	6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen	
	7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	
	8. Verkehrsflächen	
	9. Versorgungsflächen	
	10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>III.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>Seite 12 - 13</b>
	1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
	2. Dachgestaltung	
	3. Gestaltung der unbebauten Flächen	
	4. Grundstücksentwässerung	
	5. Geländeänderungen im Baugebiet	
<b>IV.</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>Seite 13</b>
<b>V.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>Seite 13 - 16</b>
	1. Nachbarrecht	
	2. Firsthöhe/Dachneigung	
	3. Wasserversorgung	
	4. Bodenschutz	
	5. Brandschutz	
	6. Grundstücksentwässerung	
	7. Pflanzliste	
	8. Bepflanzung der Grundstücke	
	9. FFH Prüfung	
	10. Immissionsbeeinträchtigungen	

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan „Gospoldshofen Süd-West“ und
- den örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Bad Wurzach, OT Gospoldshofen (Landkreis Ravensburg)

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gospoldshofen Süd-West“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Realisierung des Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Gospoldshofen geschaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll der Nachfrage an attraktiven Wohnhausgrundstücken Rechnung getragen werden.

1.2 Für Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden kann, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, kann § 13b des BauGB angewendet werden. Das zur Aufstellung des Bebauungsplans ist bis zum 31. Dezember 2019 förmlich ein zuleiten; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Für diese Bebauungspläne gelten sinngemäß die Vorgaben des § 13a BauGB. Bei der gegenständlichen Planung liegt die zulässige Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch). Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die bestehende Ortschaft Gospoldshofen an. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB liegen somit vor

### 2. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien: Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

- 2.2** Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Ober-schwaben maßgeblich:
- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Wurzach als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
- 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse
- 2.2.3 (2) /Strukturkarte  
Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
- 2.3.2/Karte "Siedlung"  
Ausweisung der Stadt Bad Wurzach als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.  
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.
- 2.3** Die Stadt Bad Wurzach verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 01.02.20217). Die überplante Fläche wird hierin teilweise als Wohnbaufläche (W) in Planung, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
- 2.4** Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) sind im Planbereich nicht bekannt.
- 2.5** Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3. Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,07 ha und grenzt im Norden an die Simon-Göser-Straße und im Nordosten an die bestehende Bebauung. Im Westen und Süden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

#### **3.2 Erschließung**

- 3.2.1 Das neu ausgewiesene Baugebiet wird von der Simon-Göser-Straße erschlossen. Dies gilt für die verkehrsmäßige Erschließung sowie den Versorgungseinheiten Wasser, Strom, Telefon usw. Die Erschließungsstraße erhält keinen

- Gehweg. Der bestehende Gehweg entlang der Simon-Göser Straße wird bis zur neu geplanten Erschließungsstraße weitergeführt.
- 3.2.2 Entlang der Kreisstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus verkehrlichen Sicherheitsgründen vorgesehen.
- 3.2.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Wurzach. Das Oberflächenwasser und Regenwasser, wird über einen Regenwasserkanal an die öffentliche Retentionsfläche und weiter in das öffentliche Gewässer „Mühlebach“ geleitet. Eine Versickerung wird auf den einzelnen Baugrundstücken nicht vorgeschrieben, da das anfallende Niederschlagswasser in ein in der Nähe sich befindendes Gewässer eingeleitet wird. Damit eventuell anfallendes Oberflächenwasser vom Hang an der Südseite des Baugebietes abgeleitet werden kann, ist im Bereich des Grünstreifens ein min. 0,50 m hoher Erdwall anzulegen.
- 3.2.4 Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Trinkwassernetz des Wasserversorgungsverbands Obere Schussentalgruppe. Die vorhandene Trinkwasserleitung, die das Plangebiet quert, wird verlegt. Die neue Leitungstrasse wird im Bereich der Baugrundstücke durch ein Leitungsrecht gesichert. Für Gebäude ab einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 678,74 m üNN ist eine Hausdruckerhöhungsanlage erforderlich.
- 3.2.5 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl an Hydranten sichergestellt.
- 3.2.6 Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW.
- 3.2.7 Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ravensburg.

### **3.3 Bebauung**

Mit der geplanten Bebauung wird eine Orientierung an die Höhenlinien angestrebt.

Es ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen, die die vorhandene Topographie berücksichtigt. Geplant ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern, bei einer gleichzeitigen sehr flächensparenden Grundstückseinteilung mit überwiegenden kleineren Bauplätzen (16 Bauplätze).

Durch die Grundstücksaufteilung wird eine Süd- / Südwestorientierung ermöglicht, die energiesparende Gebäude, Fotovoltaik und solarthermische Nutzung zulässt.

Wegen des Verschlechterungsgebotes nach § 33 BNatSchG werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen. Nach dem heutigen Stand der Technik sind entsprechende Maßnahmen machbar.

### **3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, wobei verschiedene Nutzungen wie z.B. Beherbergungsbetriebe und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Baugebietes ausgeschlossen werden. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Geschoßfläche von 0,8 gem. § 17 BauNVO festgelegt.

Die Grundflächenzahl für die Gebäude einschließlich für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die max. Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgelegt.

### **3.5 Höhe der baulichen Anlage**

Um innerhalb der Firsthöhe eine größtmögliche Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe verzichtet. Es wurde eine Firsthöhe im Bebauungsplan festgelegt. Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe.

### **3.6 Grünordnung**

Im Baugebiet soll durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen eine Verzahnung und damit ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft erreicht werden. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft. Eine geeignete Auswahl ist aus der Pflanzliste zu entnehmen. Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen und Feldhecken auf privaten Grundstücksflächen. Des Weiteren wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Anlage von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen angestrebt. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist für die Unterhaltung der Bepflanzung auf seinem Grundstück verantwortlich.

### **3.7 Ausgleich / Umweltbericht**

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

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

### **3.8 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gospoldshofen Süd -West" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 3.900 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

## **Textteil**

### **zum Bebauungsplan „Gospoldshofen Süd-West“ mit Örtlichen Bauvorschriften**

**der Stadt Bad Wurzach, OT Gospoldshofen (Landkreis Ravensburg)**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- b. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- c. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- d. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- e. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 612, 613)
- f. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- g. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- h. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- i. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123)

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN      § 9 BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
§ 4 BauNVO

1.2 Innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes – WA – sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die maximale Zahl der Grundflächenzahl (max. GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe festgelegt. Der Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe ist der Schnittpunkt von der Straßen- und der Gebäudeachse. Die Achse ist jeweils die Mitte der Straße bzw. die Mitte des Gebäudes. Die Planskizze für die Bestimmung der Firsthöhe ist unter den Hinweisen Nr. 2 dargestellt.

2.2.2 Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen.

### **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt

### **4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Bei Metalleindeckungen ist nur beschichtetes Material zulässig.

4.2 Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sind in beschichtetem Zink, Aluminium oder Kunststoffteilen auszuführen.

4.3 Photovoltaik- und solarthermische Anlagen dürfen nicht mehr als 8% Licht reflektieren (je Solarglas 4%). Die Elemente müssen eine entspiegelte Oberfläche ( z.B. Strukturglas, Kreuzmuster o.ä. ) besitzen.

## 5. Überbaubare Fläche

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

## 6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 In dem Baugebiet sind Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

## 7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 13 BauGB)

- 7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2 Die Leitungsrechte, die im Plan dargestellt sind, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen gegen anfallendes Hangwasser im Bereich des LR 2.  
Das Leitungsrecht LR 2 dient der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser, welches vom angrenzenden Hang in Richtung des Baugebiets abfließt. Das Hangwasser wird über eine Graben-/Wallanlage entlang der südlichen Grenze des Baugebiets in Richtung Vorfluter abgeführt. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Stadt Bad Wurzach.

## 8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrtsverbote sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

## 9. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe ist ein Leitungsrecht für die Wasserversorgung (LR 1) eingetragen.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser (Straßen, Zufahrten, Dachflächen) ist in einem separaten Regenwasserkanal zu fassen und in die städtische Retentionsfläche einzuleiten.  
**Hinweis:** Details zur Ausbildung der Retentionsmulde siehe Bericht der Dr. Ebel & CO. Ingenieurgesellschaft vom 12.06.2013.
- 10.2 Der Erdwall an der Südseite des Baugebietes muss min. 0,50 m hoch sein. Der Fuß des Walles muss von der Grundstücksgrenze, der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche min. 0,50 m entfernt sein.



- 10.3** Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen nach der Pflanzliste durchzuführen. Die Pflanzliste ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes enthalten.
- 10.4** Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen.
- 10.5** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, voll ständig insektendicht eingekofferte ( staubdichte ) Natriumdampf- Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,50 m nicht überschreiten. Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden (22 – 6 Uhr) möglich auszuschalten. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%).

## **11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **11.1 Einzelbäume I. Ordnung ( PFG 1 )**

Im Plangebiet sind gemäß Planeintrag zwei standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Der untere Rand der Krone der zu pflanzenden Bäume muss von OK Fahrbahn min. 2,50 m hoch sein.

### **11.2 Baumzone-Einzelbäume II. Ordnung/Obstbäume (PFG 2)**

Im Bereich der privaten Hausgärten sind je Grundstücksfläche zwei standortgerechte heimische Obsthochstamm/Hochstamm zweiter Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist aus der Pflanzenliste zu entnehmen.

### **11.3 Feldhecke (PFG 3)**

Zur äußeren Randbegrünung des Plangebietes ist entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Breite von 2,00 m mindestens eine Feldhecke gemäß Planeintrag anzupflanzen. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in gemischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist aus der Pflanzenliste zu entnehmen.

### **11.4 Die Pflanzliste**

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

- a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

#### **Hauptsortiment**

Alnus glutinosa / Schwarz-Erle

Betula pendula	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

**weitere geeignete Arten**

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Alnus incana	/ Grau-Erle
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

**Hauptsortiment**

Acer campestre	/ Feld-Ahorn (nicht im Gewässerbereich verwenden)
Carpinus betulus	/ Hainbuche (nicht im Gewässerbereich verwenden)
Salix rubens	/ Fahl-Weide

**weitere geeignete Arten**

Prunus padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide (Schnittmaßnahmen erforderlich)
Sorbus aucuparia	/ Vogelbeere

**Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)**

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer  
Boskoop  
Wiltshire  
Brettacher  
Sonnenwirtsapfel  
Bohnapfel  
James Grieve  
Gravensteiner  
Berlepsch  
Glockenapfel  
Ontario

Birnen:

Oberösterreichische Weinbirne  
Sülibirne  
Gelbmöstler  
Clapps Liebling  
Alexander Lukas  
Conference

Kirschen

Zwetschgen:

Sam Hauszwetschge Typ Gunzer  
Schwarze Schüttler Fellenberg  
Magda  
Teickners Schwarze Herzkirsche  
Hedelfinger  
Schattenmorelle

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode  
Große Grüne Reneklode  
Schuler Reneklode  
Ouillins Reneklode

Walnuss

**Hecken und Feldgehölze**

**Hauptsortiment**

Corylus avellana / Haselnuss  
Prunus spinosa / Schlehe  
Rosa canina / Hundsrose  
Salix purpurea / Purpur-Weide

**weitere geeignete Arten**

Grataegus monogyna / Eingriffleger Weißdorn  
Salix cinerea / Grau-Weide  
Salix triandra / Mandel-Weide

**Feucht- und Nasswiese**

Filipendula ulmaria / Mädesüß  
Cirsium oleracea / Kohldistel  
Iris sibirica / Blaue Schwertlilie  
Lythrum salicaria / Blutweiderich  
Ranunculus repens / kriechender Hahnenfuß  
Potentilla anserina / Gänse- Fingerkraut  
Potentilla reptans / kriechendes Fingerkraut  
Lysimachia nummularia / Pfennigkraut  
Trifolium fragiferum / Erdbeerklee  
Juncus inflexus / blaugrüne Binse  
Juncus compressus / flache Binse  
Agrostis stolonifera / Flecht-Straußgras  
Molinia caerulea / Pfeiffengras  
Cynosurus cristatus / Wiesen-Kammgras  
Deschampsia caespitosa / Rasen-Schmiele  
Poa trivialis / Gemeines Rispengras

# Örtlichen Bauvorschriften

## Der Stadt Bad Wurzach, OT Gospoldshofen (Landkreis Ravensburg)

### Begründung

Um eine Einbindung des Planungsgebietes in das Landschafts- und Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, wurden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Aufgrund der Einsehbarkeit des Geländes sind weitere örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Sockelmauern, bzw. Trockenmauern (jeweils max. Höhe) getroffen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

### 2. Dachgestaltung

2.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

2.2 Reine Pult- oder Tonnendächer sind nicht zulässig. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge um max. 4,00 m voneinander abweichen.

2.3 Für untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker, Eingangs-, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, sind geringere Dachneigungen zugelassen.

2.4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- je Dachseite sind nur gleiche Formen von Dachaufbauten (Dachgauben) zulässig
  - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt): 2,00 m
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.5 Garagen und Carports dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 3.1 Einfriedigungen als Zäune (kein Stacheldraht), sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese dürfen in den Sichtdreiecksbereichen max. 80 cm hoch sein. Sockelmauern als Einfriedigungen sind bis zu 50 cm Höhe zugelassen. Der Bodenabstand von Zäunen muss min. 10 cm betragen.

### **4. Grundstücksentwässerung**

- 4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentliche Kanalisation zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird einer Retentionsmulde außerhalb des Plangebietes zugeführt.

### **5. Geländeänderungen im Baugebiet**

- 5.1 Veränderungen des natürlichen Geländes (Bestand des Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung, siehe Höhenlinien auf der Planzeichnung) wie z.B. Aufschüttungen und Abgrabungen in dem Baugebiet sind nur zulässig zur:
- Anpassung der Geschossebenen
  - Anpassung an die angrenzenden Verkehrsflächen
  - Anpassung an Flächen für Freisitzplätze
  - Herstellung der Zugangs- und Zufahrtsflächen zu Hauptgebäuden und zu Garagen sowie zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen

## **IV. 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.

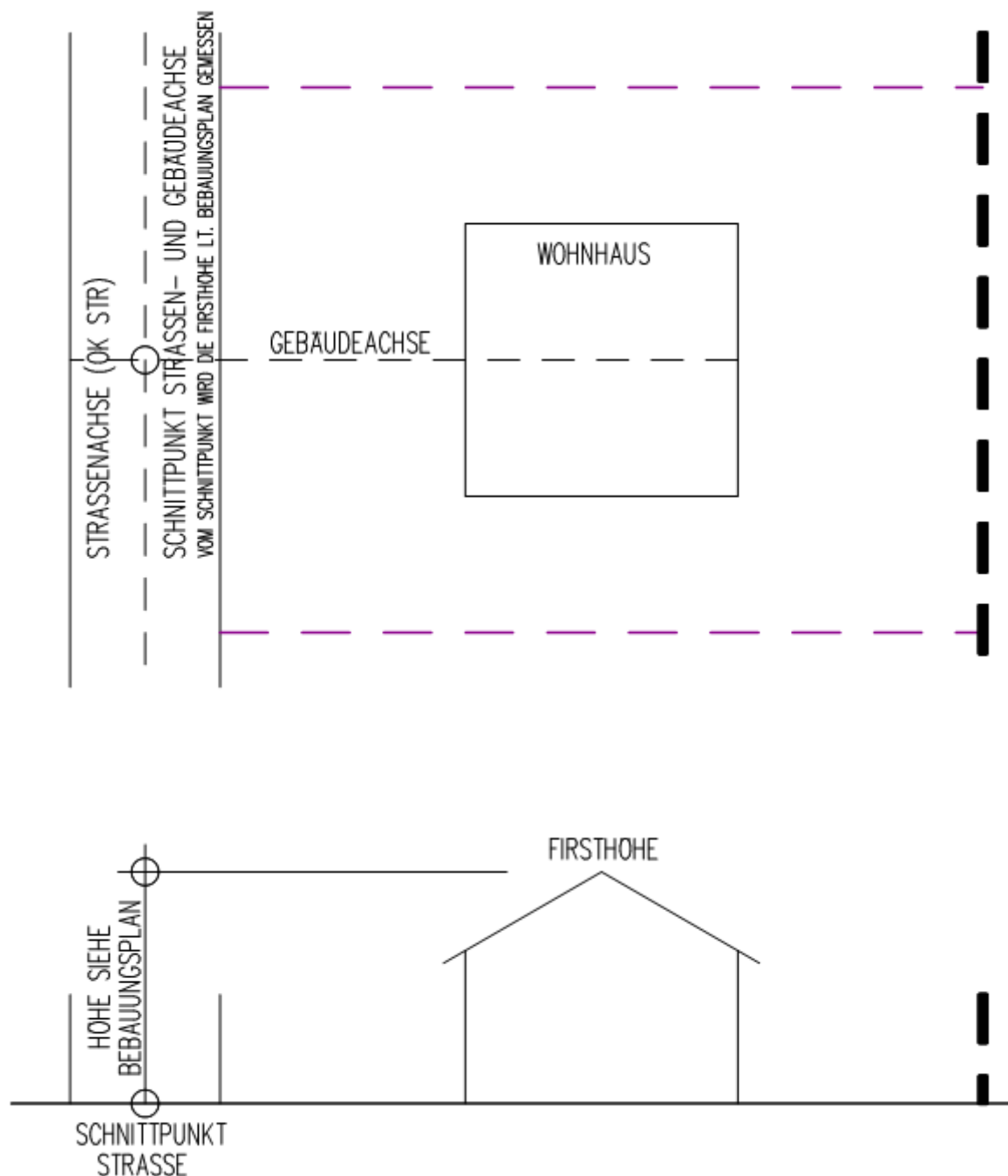
## **V. Hinweise**

### **1. Nachbarrecht**

Für die Gestaltung von Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern, Auf- und Abgrabungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu beachten.

### **2. Firsthöhe/Dachneigung**

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten, auch wenn dadurch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist. Die Bestimmung der Firsthöhe wird nach der beiliegenden Skizze geregelt.



### 3. Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird über den Hochbehälter Gospoldshofen-Süd mit einem Wasserspiegel von 703,74 m ü. NN versorgt. Der empfohlene Versorgungsdruck sollte bei Gebäuden mit einem Erdgeschoss und einem 1. Obergeschoss nach dem technischen Regelwerk mindestens 2,5 bar betragen. Dieses kann durch die vorhandene Druckzone für das Baugebiet nicht gewährleistet werden. Alle Gebäude mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe über 678,74 m ü. NN müssen mit einer Hausdruckerhöhungsanlage für den erforderlichen Mindestdruck von 2,5 sorgen.

#### **4. Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Boden; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

#### **5. 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.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

#### **6. Grundstücksentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken kann gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser)

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

Das Oberflächen- und Regenwasser wird über den Regenwasserkanal in die öffentliche Retentionsfläche eingeleitet und von dort mit einem Überlauf in das öffentliche Gewässer „Mühlebach“ abgeleitet.

#### **7. Pflanzliste**

Die Pflanzliste ist für die Bepflanzung der privaten Grundstücke in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

#### **8. Bepflanzung der Grundstücke**

Die Standorte können frei gewählt werden, wobei ein Baum nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wie im Grünordnungsplan dargestellt, entlang der Erschließungsstraße mit einem Abstand von 3,00 m zur Straße gepflanzt werden soll.

## 9. FFH Prüfung

Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind abgeschlossen. Als Ergebnis werden insektenfreundliche Beleuchtungen und die Art der Pflanzen festgesetzt.

## 10. Immissionsbeeinträchtigungen

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

## 11. Grundwasser

Baukörper im Grundwasserbereich sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Baukörper, die im Grundwasserbereich errichtet werden, sind wasserdicht sowie auftriebssicher auszuführen sind. Eingebrachte Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Bad Wurzach, den

Orsingen-Nenzingen, den

---

Alexandra Scherer, Bürgermeisterin

---

Planer