
SATZUNGEN DER STADT BAD WURZACH

- zum Bebauungsplan
und zu
- den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"BACHTEL ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG"

Der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach hat in öffentlicher Sitzung am 17.08.2009 den Bebauungsplan "Bachtel Erweiterung, 1. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften "Bachtel Erweiterung, 1. Änderung" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. BW S. 20),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 31.03.2008.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 31.03.2008 und
 - textlichen Teil vom 17.08.2009,jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 31.03.2008 und
 - textlichen Teil vom 17.08.2009.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, d.h.

- entgegen Ziff. 2.1. die Vorschriften zur Gestaltung der Außenbauteile und Außenwände nicht einhält.
- entgegen Ziff. 2.2.1. die Dachform, abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.2.2. das Deckungsmaterial abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.3. die Dachneigung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.4. die Dachaufbauten abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.5. Widerkehren abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.3. das Gelände und Stützmauern,
- entgegen Ziff. 2.4. die Stellplatzanzahl abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.5. die Einfriedigungen abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.6. das Oberflächenwasser nicht versickert,
- entgegen Ziff. 2.7. die Niederspannungsleitungen nicht verkabelt.

§ 4 Inkrafttreten

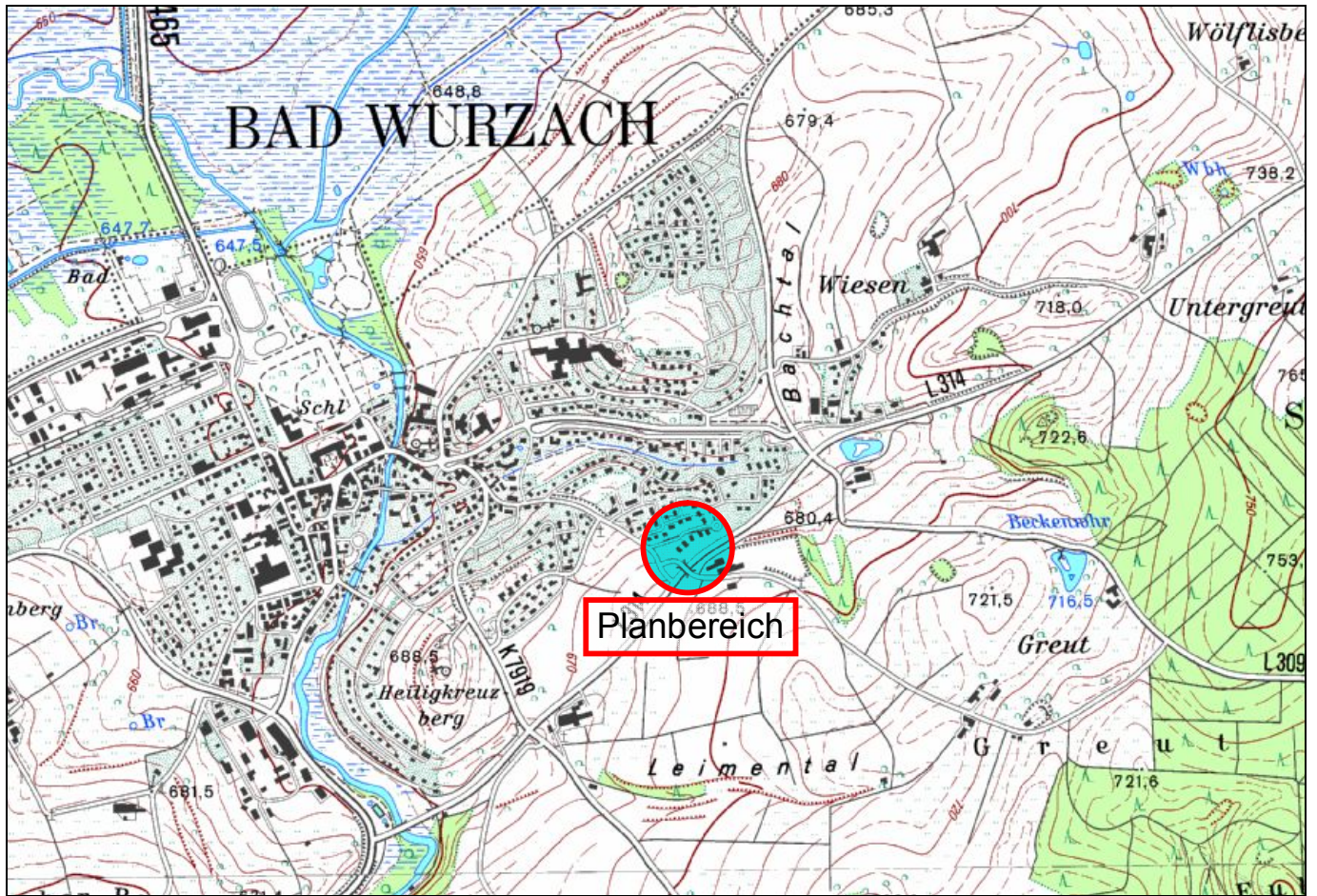
Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Wurzach, den

B Ü R K L E
(BÜRGERMEISTER)

Inhaltsübersicht	Seite
ÜBERSICHTSPLAN	4
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.1. NUTZUNGSART	5
1.2. NUTZUNGSMASS	5
1.2.1. - VOLLGESCHOSSE	5
1.3. HÖHENLAGE	5
1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN	5
1.4. BAUWEISE	5
1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.	5
1.6. NEBENANLAGEN	6
1.7. GEBÄUDESTELLUNG	6
1.8. AUSGLEICHS- / EINGRIFFSMINDERNDE MASSNAHMEN	6
1.9. PFLANZUNGEN	6
1.10. VERKEHRSFLÄCHEN	6
1.11. GELÄNDEANPASSUNG	6
1.12. PLANBEREICH	6
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
2.1. AUßENWANDGESTALTUNG	7
2.2. DÄCHER	7
2.2.1. - DACHFORM	7
2.2.2. - DECKUNGSMATERIAL	7
2.2.3. - NEIGUNG	7
2.2.4. - AUFBAUTEN	7
2.2.5. - WIDERKEHREN	7
2.3. GELÄNDE / STÜTZMAUERN	7
2.4. STELLPLÄTZE	8
2.5. EINFRIEDIGUNG	8
2.6. OBERFLÄCHENWASSER	8
2.7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNG	8
HINWEISE zu planungsrechtlichen Festsetzungen	9
BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:	13
UMWELTBERICHT	18
BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften:	22
VERFAHRENSVERMERKE	25

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	STADT BAD WURZACH "BACHTEL ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG"
	(PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
	(§ 9 BauGB und BauNVO)
1.1. NUTZUNGSART	(§ 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO) <u>Allgemeines Wohngebiet, -WA-</u> Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
1.2. NUTZUNGSMASS	(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4., (6) BauNVO) Wird bestimmt durch die Grundfläche -GR-, die Geschossfläche -GF- als jeweils max. zulässiger Wert sowie durch die Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil).
1.2.1. - VOLLGESCHOSSE	(§ 9 (1) 6. BauGB) s. zeichn. Teil.
1.3. HÖHENLAGE	(§ 9 (3) BauGB) s. zeichn. Teil. Die angegebene Höhenlage bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Diese Höhe muss auf mindestens 30% der überbauten Fläche (ohne Garagen) eingehalten werden. Veränderungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind zulässig, wenn sie nicht zu Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes führen (keine Aufschüttungen und Abgrabungen). Die Garagenfußbodenhöhen dürfen höchstens 0,3 m unter- oder oberhalb der angegebenen Straßenhöhe liegen.
1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN	(§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., § 18 (1) BauNVO) Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut -WH-. Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firststreiter bzw. Bedachungsmaterial. Abweichungen der Wand- und Gebäudehöhen sind bis max. 1,0 m zugelassen, wenn diese durch Versetzen des Hauptbaukörpers entsteht und der Belichtung des Dachgeschosses dient. Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die ausgeführte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH).
1.4. BAUWEISE	(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) Offene Bauweise
1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.	(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Diese ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbau-

- baren Grundstücksfläche nicht zugelassen.
- 1.6. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stck. bis max. 30 m³ umbauter Raum begrenzt.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
- 1.7. GEBÄUDESTELLUNG (§ 9 (1) 2. BauGB)
nicht festgesetzt
- 1.8. AUSGLEICHS- / EINGRIFFSMINDERNDE MASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
Als Maßnahmen sind festgesetzt:
- Ausweisung von Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken, s. Ziff. 1.9.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit wasserdurchlässiger Fuge, Schotterrasen usw.) auszuführen und auf das Mindestmaß zu beschränken.
- 1.9. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (s. zeichn. Teil).
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender Baum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste (s. S. 11) zu wählen.
Das zu pflanzende Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zufahrten, Leitungen) um maximal 3,0 m verschoben werden.
Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
- 1.10. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11. BauGB)
öffentlich:
Straße, Gehweg, Parkplätze, Verkehrsgrün s. zeichn. Teil.
- 1.11. GELÄNDEANPASSUNG (§ 9 (1) 26. BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 1,5 m und 2 m Tiefe.
- 1.12. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)
- 2.1. AUßENWANDGESTALTUNG
Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind zu verputzen oder in geschlammtem Mauerwerk auszuführen und in hellem Farbton zu halten. Untergeordnete Bauteile können hiervon abweichen.
Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig. Großflächigkeit liegt vor, wenn eine Fläche einen Umfang von mehr als $\frac{1}{4}$ der einzelnen Außenwandfläche hat.
- 2.2. DÄCHER
(§ 74 (1) 1. LBO)
- 2.2.1. - DACHFORM
Hauptgebäude, Garagen u. überdachte Stellplätze sind mit Satteldach oder versetztem Satteldach auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können abweichend ausgeführt werden (Minstdachneigung 10°).
- 2.2.2. - DECKUNGSMATERIAL
Für die Dachdeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind naturrote oder rote Ziegel zu verwenden; zulässig sind auch rote oder anthrazit bis grau eingefärbte Betondachsteine.
Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.2.3. - NEIGUNG
Hauptgebäude, Garagen u. überdachte Stellplätze s. zeichn. Teil.
- 2.2.4. - AUFBAUTEN
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind jeweils bis zu einer maximalen Länge von max. 3 m zugelassen.
Die Gesamtlänge von Dachgaupen und Dacheinschnitte darf max. $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
Auf einer Dachflächenseite ist jeweils nur eine Art der Dachaufbauten / -Einschnitte / Dachflächenfenster / Widerkehren zulässig.
Mit den Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 2,5 m einzuhalten.
- 2.2.5. - WIDERKEHREN
Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig. Untergeordnet sind Widerkehren, wenn der Dacheintritt mind. 0,7 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt. Die Breite der Widerkehr ist in die Begrenzung nach Ziff. 2.2.4 einzubeziehen (max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge).
- 2.3. GELÄNDE / STÜTZMAUERN
(§§ 74 (1) 3., (3) 1. LBO).
(S. auch § 10 LBO). Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn. Teil) ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muss über den gesamten Bereich gleichmäßig verteilt erfolgen; Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.

Darüber hinaus sind Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf

Stützmauern können an privaten Grundstücken nur im Abstand von 2 m mit einer max. Höhe von 2,0 m errichtet werden. Bei Garagen, die mit Erdreich aufgeschüttet werden, können die Stützmauer auf die Grenze gesetzt werden, wenn dies einvernehmlich mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle abgestimmt ist (gemeinsam erstellte Stützmauer).

Im Übrigen sind die Vorschriften des Nachbarrechts zu beachten.

2.4. STELLPLÄTZE

(§ 74 (2) 2. LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

2.5. EINFRIEDIGUNG

(§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen dürfen max. 0,7 m hoch sein.

Einfriedigungen an privaten Grundstücksgrenzen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit innen liegenden Wildzaun auszuführen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

2.6. OBERFLÄCHEN- WASSER

(§ 74 (3) 2. LBO)

Ist auf dem jeweiligen Grundstück über eine Versickerungsmulde in den Untergrund zu versickern. Der Notüberlauf kann dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

Zisternen mit geregelter Überlauf sind zulässig.

2.7. NIEDERSPAN- NUNGSLEITUNG

(§ 74 (1) 5. LBO)

Sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

HINWEISE zu planungsrechtlichen Festsetzungen	
GRUNDSTÜCKE	<p>Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Größe der Baugrundstücke, - die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude - die Grundstücksgrenzen - die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier (teilweise) <p>Die im Bebauungsplan dargestellten Baukörper zeigen schematisch die Bebauungsmöglichkeit, insbesondere die Zuordnung des Gebäudes auf dem Grundstück in Bezug zur Gartennutzung (Orientierung zur Himmelsrichtung und zur Erschließung).</p>
ARCHÄOLOGIE	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
ZISTERNEN	<p>Zur Sammlung des Oberflächenwassers wird empfohlen, Zisternen mit mind. 7 m³ Fassungsvermögen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterirdisch herzustellen. Dies dient der Gartenbewässerung und der Wasserretention.</p>
HINWEISE zu örtlichen Bauvorschriften	
STELLPLÄTZE GARAGEN	<p>/ Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.</p>
GELÄNDESCHNITTE	<p>Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.3. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser örtlichen Bauvorschriften erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich des Anschlusses an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO). Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.</p>
DRAINAGEN	<p>Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.</p>
GRUNDWASSER- DICHTER UNTERGE- SCHOSSE	<p>Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen. Es wird empfohlen die Gebäude mit einem grundwasser-</p>

OBERFLÄCHEN- WASSER

dichten Untergeschoss („weiße Wanne“) auszuführen.

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten –z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen-. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.

Auf den befestigten Hof- und Straßenflächen, die in die Versickerungsmulde entwässert werden, dürfen keine Tätigkeiten (z.B. Autowäsche) vorgenommen werden, von denen Wasserverunreinigungen ausgehen können.

Die wichtigsten Grundsätze zum Bau der Versickerungsmulde:

- Die Versickerung ist als Muldenversickerung auszuführen. In einer Erdmulde wird das Regenwasser zunächst aufgefangen, zwischengespeichert und anschließend in den Untergrund versickert.
- Die maximale Wassertiefe muss 30 cm betragen.
- Für die Dimensionierung der Sickermulden ist als Richtwert 15 % der angeschlossenen versiegelten Fläche als Versickerungsfläche anzusetzen. Eine geringere Größe der Sickermulde ist nur dann zulässig, wenn bei der Planung der Sickermulde ein Nachweis nach ATV-Arbeitsblatt A 138 geführt bzw. errechnet wird, dass aufgrund der Bodenverhältnisse des Baugrundstücks eine geringere Fläche für die Mulde ausreichend ist.
- Eine oberflächige Zuleitung des Regenwassers über offene Gräben oder Rinnen ist einer Zuleitung über Rohre vorzuziehen. Dadurch ergibt sich eine geringere Muldentiefe und damit eine gefälligere Gestaltung der Muldenfläche.
- Die Muldenfläche ist mit einer 30 cm starken, bewachsenen Bodenschicht (belebte Bodenzone) zu bedecken.
- Die Mulde ist mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher eine Verbindung zum öffentlichen Mischwasserkanal herstellt.
- Die Mulde darf nicht befestigt werden und muss frei bleiben von Einbauten (Schuppen, Kompost etc.), außerdem darf nichts gelagert werden (Holz, Rasenschnitt).
- Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Versickerungsmulde und anderen Bauteilen, insbesondere Leitungsgräben der Stromversorgung, der Telekommunikation etc. keine ungewollte Drainagewirkung in Richtung

des Hochbauobjektes entsteht. Der Leitungsgraben ist mit Lehmriegeln bzw. Dichtungsfolien abzuschotten.

- Die Versickerungsmulde muss extensiv, also ohne Düngung, gepflegt werden, da eine Düngung zu einer Gewässerverschmutzung führt. Die Mulde ist mit Landschaftsrassen einzusäen. Das Mähgut soll aus der Mulde beseitigt werden.
- Auf Herbizidanwendung im Bereich der Sickermulden ist zu verzichten.

Mit Rücksicht auf die Versickerung des Niederschlagswassers dürfen die Dächer der anzuschließenden Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

BAUGRUBENAUS- HUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, s. Ziffer 2.3.

PFLANZLISTE / ARTENLISTEN

Artenliste 1 - großkronige Bäume (verbindlich)

Ahorn	(Acer platanoides, Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)

Artenliste 2 - mittelgroße Bäume (verbindlich)

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche, Mehlbeere	(Sorbus - Arten)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Obstbäume Wildarten	(Malus sylvestris, Pyrus communis, Prunus avium)
Obstbäume Apfel, Birne	(Hochstämme in Lokalsorten)

Artenliste 3 - Sträucher (unverbindlich)

3a. einheimische Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen	(Rosa canina, R. rubiginosa)
Strauchweiden	(Salix aurita, S. cinerea, S. viminalis u.a.)
Schneeball	(Viburnum lantana Viburnum opulus)
Holunder	(Sambucus nigra, Sambucus racemosa)

3b. in Gärten eingeführte Sträucher (unverbindlich)

falscher Jasmin	(Philadelphus Arten)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia amabilis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Maiblumenstrauch	(Deutzia Arten)
Schmetterlingsstrauch	(Buddleja Arten)
Flieder	(Syringa Arten)
Schneeball	(Viburnum Arten)
Strauchrosen u.a.	

Artenliste 4 - Pflanzen für Schnitthecken (unverbindlich)

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan Bachtel-Erweiterung wurde auf einer Zeichengrundlage gefertigt, welche die Lesbarkeit des Planes erheblich erschwert. Im nordöstlichen Planbereich ist eine Fläche von ca. 2.000 m² als Grünfläche (Verkehrsgrün) dargestellt (entstanden im Planungszusammenhang mit der neuen Ortsumgehung der L 314). In diese Grünfläche hinein mündet ein Erschließungsstich mit einem Wendehammer. Der Umfang dieser Fläche als Verkehrsgrünfläche macht im dortigen städtebaulichen Kontext wenig Sinn. Diese Fläche soll daher teilweise zur Baufläche umgewidmet werden.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan Stadt Bad Wurzach weist den Planbereich im nördlichen Teil als Wohnbaufläche, im südlichen Teil als Grünfläche aus. Die genaue Abgrenzung zwischen Wohnbau- und Grünfläche weicht von der tatsächlichen Situation geringfügig ab, stimmt jedoch mit dem Planungsgrundzug überein. Somit entwickelt sich die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan.

Der Plan soll in digitaler Form zeichnerisch neu erstellt werden. Insbesondere die textlichen Festsetzungen werden soweit sinnvoll bzw. erforderlich der heutigen Rechtskenntnis angepasst. Ansonsten sollen die bisherigen Festsetzungen beibehalten werden. Mit dieser planerischen Maßnahme kann, wenn auch in geringem Umfang, eine Nachverdichtung dieses Gebietes erfolgen.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Der Planbereich grenzt im Südosten an die L 314 (neue Ortsrandstraße), im Südwesten an den Gemeindeverbindungsweg zum Maxhof, im Norden begrenzt die das Gebiet erschließende Straße (Trollblumenweg) mit dem angrenzenden Baugebiet Bachtel, im Nordosten wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan Bachtel II begrenzt.

Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der L 314 dient dem Schutz der bestehenden und flächenmäßig überwiegenden Wohnbebauung „Bachtel“ vor Verkehrslärmimmissionen und wurde unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geplant. Es wird davon ausgegangen, dass damit auch auf den beiden noch bebaubaren Grundstücken die Orientierungswerte eingehalten werden.

Vorgaben und Ziele der Planung

Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser geplant und weitgehend realisiert. Im östlichen Bereich soll ein Teil der umfangreichen Verkehrsgrünfläche mit 2 Bauparzellen umgewidmet werden. Aufgrund der gegebenen dortigen Situation, den Grundstückszuschnitt sowie der umgebenden Bebauung, wird die Ergänzung der Bebauung nach diesen Vorgaben ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung sein. Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend in seiner Struktur (Form, Größe und Gebäudegestalt, Höhen) an der nördlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet, wie auch das nördlich angrenzende Baugebiet Bachtel und Bachtel II sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dementsprechend wird auch die hinzukommende Baufläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) orientiert sich an der jeweiligen Höhe des bestehenden Geländes.

Erschließung

Die Planungsfläche wird über den bestehenden Erschließungsstich des Trollblumenweges erschlossen. Kanal, Wasserversorgung sowie Stromversorgung erfolgen über das vorhandene Leitungsnetz.

<u>FLÄCHENBILANZ</u>	Baugrundstücksfl.	Anteil
Wohnbaufläche Bestand	5.711 m ²	40,5 %
Wohnbaufläche Erweiterung	1.294 m ²	9,2 %
Summe Wohnbauflächen	7.005 m ²	49,7 %
Grünfläche (Verkehrsgrün)	5.560 m ²	39,4 %
Verkehrsfläche	1.532 m ²	10,9 %
Gesamtfläche Plangebiet	14.097 m ²	100,0 %

Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt eine geringe Vergrößerung (0,12 ha) des bisherigen Plangebietes in Richtung Osten. Dort existierende Grünflächen werden teilweise zu Wohnbauflächen umgewidmet. Es sind 2 weitere Einfamilienhäuser geplant. Es entsteht also in geringem Umfang eine Nachverdichtung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden bisher als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen (entlang der neuen Umgehungsstraße L 325) zu Verkehrsgrünflächen umgewidmet.

Insgesamt erfolgt bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Flora/Fauna kein wesentlicher Eingriff. Östlich der bestehenden Wendepalte entfällt bestehendes Strauchweidengebüsch. Ein Ausgleich erfolgt durch Pflanzgebote an anderer Stelle. Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinflusst. Gegenüber der bisherigen Planung sind in geringem Umfang Einwirkungen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten.

Im Ausgleich entsteht durch Umwidmung von Wohnbaufläche zu Verkehrsgrünflächen eine größere zusammenhängende Grünfläche entlang der Umgehungsstraße. Laut nachfolgender Flächenbilanzierung entsteht ein zu vernachlässigender Verlust von 60 Bewertungspunkten.

Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

**FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN "BACHTEL ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG"
STADT BAD WURZACH
BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHEN VOR UND NACH DER MAßNAHME**

Bewertungsfaktoren modifiziert in Anlehnung an beigefügten Bewertungsrahmen

BESTAND (Stand Mai 2006)

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Verkehrsflächen, Erschließung	1400	0	0
Überbauung, Versiegelung	1750	0	0
Hausgärten	5950	0,4	2380
Grünflächen (Verkehrsgrün)	3800	0,5	1900
Erweiterung des Plangebietes (bestehende Grünfläche)	1200	0,4	480
Gesamtbewertungszahl Bestand	14100		4760

PLANUNG

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Verkehrsflächen, Erschließung	1500	0	0
Überbauung, Versiegelung	2250	0	0
Hausgärten	4750	0,4	1900
Grünflächen (Verkehrsgrün)	5600	0,5	2800
Gesamtbewertungszahl Planung	14100		4700

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand			4760
Gesamtbewertungszahl Planung			4700
Ergebnis + / -			- 60

ERSATZMASSNAHMEN

Es werden keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Erstellt: Landratsamt Ravensburg
Kreisplanung F. Laux, Dipl. Ing.

Anlage zur Flächenbilanz

BEWERTUNGSRAHMEN FÜR BESTEHENDE UND GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNGEN	
Biotoptyp	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen, überbaute Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5. Extensive Ackerfläche	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- u. Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Naturschutzwürdige Biotope (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0
25. Verkehrsgrün	0,3
26. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27. 1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28. 2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2
Anmerkung zu 27. und 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.	

Ansatz der Wertfaktoren nach naturschutzfachlicher Einstufung unter Anwendung von Biotoptypenlisten, "Hessenliste" u.ä.

Landratsamt Ravensburg, Kreisplanung

Kosten

Die weitere Bebauung kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden. Der Stadt Bad Wurzach entstehen bei der Durchführung der Planung somit keine Kosten.


Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Planungsfläche ist im Besitz der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

UMWELTBERICHT

1.	Beschreibung der Planung	↓
1.1.	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	Die Stadt Bad Wurzach will im Bereich Bachtel - Erweiterung den Bebauungsplan auf eine neue zeichnerische Grundlage stellen sowie die textlichen Festsetzungen, soweit erforderlich, aktualisieren. Mit der Planänderung sollen anstatt einer Verkehrsgrünfläche 2 weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen.
1.2.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	Zu der speziellen planerischen Situation bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
1.3.	Beschreibung der Festsetzungen des Planes	s. Textteil Bebauungsplan
2.	Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	↓
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	Die Betrachtungen beziehen sich auf das B-Plangebiet und dessen unmittelbare Anschlussbereiche.
2.2.	Angewandte Untersuchungsmethoden	Inaugenscheinnahme vor Ort. Auswertung der Angaben aus dem FNP, Luftbilder.
2.3.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	keine
3.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	↓
3.1.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	keine
3.2.	Baubedingte Wirkfaktoren	Baustellenverkehr- und Emissionen, zeitlich begrenzt.
3.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Keine
4.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung (die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)	Flächennutzungsplan sieht diesen Bereich als Wohnbaufläche vor.
5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes)	↓
5.1.	Schutzgut Mensch	Lärmimmissionen durch angrenzende Ortsumgehungsstraße
5.2.	Schutzgut Tiere	Flächen mit geringem Biotopwert, seltene Tierarten sind nicht kartiert.
5.3.	Schutzgut Pflanzen	Restgrünflächen, Verkehrsgrünflächen entlang der

		L 325, 3 Strauchweiden.
5.4.	Schutzgut Boden	Kein wesentliches Bodenpotential, teilweise gestörte Bodenhorizonte.
5.5.	Schutzgut Wasser	Keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden. Oberflächenwasser versickert. Grundwasser ist durch derzeitige Nutzung nicht belastet.
5.6.	Schutzgut Klima / Luft	Keine klimatischen Auswirkungen auf Grund der geringen Gebietsgröße.
5.7.	Schutzgut Landschaft	Kein seltener Landschaftsbestandteil, momentane Nutzung: öffentliches Grün / Verkehrsgrün entlang der L 325. Die geplante Bebauung schließt an den vorhandenen Baubestand an.
5.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter im Gebiet vorhanden.
5.9.	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	Keine besondere Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.
6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	↓
6.1.	Schutzgut Mensch	Keine Beeinträchtigungen bekannt.
6.2.	Schutzgut Tiere	Kein erheblicher Eingriff in Tierbestände.
6.3.	Schutzgut Pflanzen	Geringer Verlust von Biotoppotential, (Strauchweiden)
6.4.	Schutzgut Boden	Durch die Planung werden keine seltenen Bodentypen betroffen. Ein Eingriff in den Bodenhaushalt wird durch die geplante Bebauung vorbereitet. Der Bodenverlust an sich kann nicht ausgeglichen werden, wohl können durch Kompensationsmaßnahmen bestehende Bodenfunktionen verbessert werden.
6.5.	Schutzgut Wasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Einflüsse auf das Grundwasser sind auf Grund der geringen Gebietsgröße auszuschließen. Im bereits fertig gestellten Baugebiet sind keine Einflüsse auf- oder durch das Grundwasser bekannt geworden. Die verminderte Versickerungsleistung durch die geplante Bebauung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (offenporige Beläge)
6.6.	Schutzgut Klima / Luft	Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind auf Grund seiner geringen Größe und offenen Bauweise nicht zu erwarten.
6.7.	Schutzgut Landschaft	Landschaftsprägende Elemente der Kulturlandschaft sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Die geplante Bebauung schließt am vorhandenen Gebäudebestand an.
6.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	Keine Auswirkungen.
6.9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	Mit der Planung sind die zuvor beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Verwirklichung der Planung können auf der Grundlage der Durchführung der Eingriffsmindernden- und der Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft, bis auf den Verlust vom Bodenkörper, ausgeglichen werden.

		<p>Eine Verschlechterung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung ist nicht zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Nutzung als nicht angelegte Restgrünfläche erhalten.</p>
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	<p>Die Festsetzung einer offenen Bauweise sorgt für gute Durchlüftung des Gebietes und eine lockere Einfügung in die Umgebung. Offenporige Beläge erhöhen die Versickerungsleistung. Durch Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen wird die Durchgrünung des Gebietes verbessert.</p>
7.2.	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	<p>Dauerhafte Überbauung führt zum Verlust von Bodenkörper.</p>
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen	<p>Der Bebauungsplan sieht folgendes vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebote auf den Baugrundstücken, • Garagenzufahren und Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen, • Garagenzufahren u. Stellplätze sind auf das Mindestmaß zu beschränken. <p>Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind nicht erforderlich.</p>
7.4.	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	<p>Der Verlust des Bodenkörpers kann nicht ersetzt werden. Durch die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, wird jedoch die vorbelastete Bodenstruktur verbessert. Durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen am östlichen Gebietsrand wird der Biotopverbund verbessert und die Strukturvielfalt im Gebiet erhöht.</p>
8.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	<p>Kein Monitoring notwendig.</p>
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Der Bebauungsplan „Bachtel - Erweiterung, 1. Änderung“ sieht die geringfügige Erweiterung um 2 Einfamilienhäuser in offener Bauweise vor. Hierfür wird eine Fläche von ca. 0,13 ha vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße (Trollblumenstraße)</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in der Eingriffsregelung bilanziert und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Umweltbericht erläutert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken. - Eingrünung des Siedlungsrandes durch eine öffentliche Grünfläche, Ausweisung von Pflanzgeboten. <p>Auf die Beeinträchtigung des Bodenkörpers kann mit Pflanzmaßnahmen und der Anlage von privaten Grünflächen reagiert werden. Ebenfalls kann die Versiegelung durch die Anwendung offenporiger Beläge minimiert werden.</p> <p>Zusammenfassend ist zu festzustellen dass, durch die</p>

		Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
10.	Erklärung zum Umweltbericht	↓
	<ul style="list-style-type: none">• Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	
	<ul style="list-style-type: none">• Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	
	<ul style="list-style-type: none">• Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	

BEGRÜNDUNG

zu den örtlichen Bauvorschriften:

Vorgaben

Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden weitgehend aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Da diese Festsetzungen auch auf die veränderte Planungssituation zu und werden dementsprechend in den geänderten Plan weitgehend übernommen.

Grundlage der Gestaltungsfestsetzungen:

Für die Stadt Bad Wurzach hat die Siedlungsgestalt einen hohen Stellenwert. In der Qualität eines Siedlungsbildes wird eine unmittelbare Abhängigkeit zur Wohnqualität, einer Siedlung gesehen; für den durchschnittlich empfindsamen Menschen Teil gesunder Wohnverhältnisse.

Das Ortsbild soll deshalb nicht das zufällige Ergebnis von willkürlich zusammengesetzten Einzelgebäuden sein. Deshalb sollen Gestaltungselemente im Plan festgesetzt werden, die ein regelloses Durcheinander aller Gestaltungsmöglichkeiten einschränkt. Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich allerdings insbesondere auf die für das Siedlungsbild wesentliche Elemente der Dachgestalt und der Einfriedigungen. Mit diesen Festsetzungen bietet der vorgegebene Rahmen vielförmige Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zur Bebauung. Wenn diese Möglichkeiten qualitativ ausgefüllt werden, wird dies zu einer vertretbaren Qualität des Siedlungsbildes führen.

Auch wenn die Gestaltungsfestsetzungen ein gutes Siedlungsbild nicht sichern können, ist ohne eine entsprechende Regelung die Wahrscheinlichkeit hoch, dass bei individueller Planung der einzelnen Grundstücke dies zu einem vielgestaltigen, komplexen Gemenge an Gestaltungselementen führt, mit negativer Wirkung auf das Siedlungsbild.

Für die Bauherren wird die Pflicht gesehen, dass die einzelnen Bauten zu einer Gesamtgestalt des Siedlungsbildes beitragen, das dem Wohl der Allgemeinheit dient. Dadurch, dass sich der Bebauungsplan auf die wesentlichen Elemente der Siedlungsgestalt beschränkt, wird in der Abwägung zwischen den privaten und sozialen Interessen ein ausgewogenes Verhältnis gesehen.

Dachgestalt:

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen wurden zur Dachgestalt örtliche Bauvorschriften zu wesentlichen Elementen getroffen. Die Dächer sollten den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen vermitteln. Dachaufbauten sollten deshalb nur in beschränktem Umfang zulässig sein, um die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht in starkem Maße zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan fordert als Dachform Satteldach, versetztes Satteldach oder versetztes Satteldach, deren Merkmale der First und die Dachfläche darstellen und somit dem Baukörper eine Richtung gibt. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit einer Widerkehr vor, wenn sie in Breite und Höhe dem Baukörper untergeordnet ist. Es wurde deshalb die Breite beschränkt als auch die Forderung aufgenommen, dass der First der Widerkehr unter dem des Hauptgebäudes liegen muss. Zudem wurde ein Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortgang festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen dazu bei dass der jeweilige Baukörper mit der ihn prägenden Richtung erhalten bleibt.

Geländegestalt:

Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dies ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes in der Landschaft, als auch für

das Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes. Zudem gibt diese Regelung den Rahmen vor, in welcher Weise die benachbarten Grundstücke in der Geländehöhe aneinander schließen und dient somit dem nachbarlichen Frieden.

Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks).

Den Erdaushub auf dem Grundstück unterzubringen hat den Vorteil, dass das Aushubmaterial nicht transportiert werden muss.

Stellplätze:

Um den Parkdruck auf der öffentlichen Straße zu begegnen, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden.

Die ist aus folgenden verkehrlichen und städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Die im Plangebiet vorgesehene Straße weist lediglich eine Breite von 5,0 m auf, öffentliche Stellplätze im Baugebiet sind nur teilweise ausgewiesen.
- Durch die reduzierte Straßenbreite ergeben sich Probleme beim Begegnungsverkehr wie auch durch den notwendigen Verkehr von Dienstleistungsfahrzeugen (Müllabfuhr) sowie den Zulieferer und Handwerkerverkehr.
- Weniger Brems- und Beschleunigungsvorgänge vermindern den Binnenverkehrslärm im Plangebiet.
- Die Straßen sind als Mischfläche vorgesehen (kein gesonderter Fußweg) und sollen neben der Erschließungsfunktion auch als Ort der Kommunikation mit hohem Spiel- Aufenthalts- und Freizeitqualität zur Verfügung stehen. Der ruhende Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum vermindert bzw. beeinträchtigt diese Funktion erheblich.
- Zahlreiche im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt PKW tragen erheblich zur Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer, insbesondere Kindern, älteren Bürgern und Behinderten bei. Durch parkende Fahrzeuge wird oft ein eindeutiger Sichtkontakt zwischen motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern verhindert. Die Übersichtlichkeit des Straßenraumes wird vermindert, wodurch speziell im Straßenraum spielende Kinder erheblich gefährdet sind. Gerade Wohn- und Spielstraßen sollen den Kindern aber die Möglichkeit eröffnen, in direkter Nähe zum Wohnhaus mit Freunden zu spielen oder Rad zu fahren. Radfahrer, insbesondere Rad fahrende Kinder bis zum 8. Lebensjahr, sind durch ein- und ausparkende Fahrzeuge besonders gefährdet.
- Im Straßenraum liegen die Hydrantenschächte, die für den Notfall bei Brandeinsätzen rasch zugänglich sein müssen.
- Im Winter wären durch zahlreich parkende Fahrzeuge Schwierigkeiten gegeben, wenn beim Winterdienst der geräumte Schnee durch parkende Kraftfahrzeuge nur mit erheblicher Behinderung gelagert werden könnte. Es wäre im Notfall für Einsatzfahrzeuge die Zugänglichkeit erheblich beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die in den Familienheimen wohnenden Familien jeweils mehrere Fahrzeuge unterhalten. Um den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfüllen, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken auszuweisen sind. Diese Forderung sieht den Stellplatzbedarf in diesem Bereich insgesamt und geht daher generell von der Anzahl der Wohnungen, unabhängig von deren Größe, aus.

Die Gesamtsicht dieser städtebaulichen Gründe führt dazu, dass die Stadt von der rechtlich verankerten Option Gebrauch macht und die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung festsetzt. Zudem wird vor dem Kauf des Baugrundstücks jeder Käufer auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen, so dass jeder Bauherr sich auf die im Baugebiet gegebenen Bedingungen einstellen kann.

Einfriedigungen:

Wie die Dachgestalt prägen auch in besonderem Maße die Einfriedigungen das Siedlungsbild, das öffentlich hauptsächlich vom Straßenraum aus wahrgenommen wird. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgabe zur Gestalt der Einfriedigungen im Vorgartenbereich soll ein Straßenbild entstehen, das offen wirkt und von Grün geprägt ist. Der Eindruck von gebauten Einfriedigungen soll vermieden werden.

Wasserver- und Entsorgung:

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine modifizierte Entwässerung (oberirdische Ableitung, Versickerung) durchzuführen. (Nur wenn dies nicht möglich ist - fehlender Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund, Beeinträchtigung Dritter- kann das Oberflächenwasser in anderer Weise abgeleitet werden).

Die Möglichkeit der Versickerung besteht nach den gegebenen Untergrundverhältnissen. Es soll daher auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Versickerungsmulde vorgesehen werden in die das Oberflächenwasser eingeleitet und versickert wird. Diese Festsetzung trifft in der Regel nur bei Neubauten im Plangebiet zu.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes wird das Erfordernis gesehen, dass Niederspannungsfreileitungen nicht frei geführt, sondern unterirdisch verlegt werden.

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Bad Wurzach "Bachtel Süd" , Entwurf vom 01.03.1989

Das Erweiterungsgebiet ist bereits im genehmigten Entwurf als Erweiterung nachrichtlich dargestellt. Da aber die Ortsrandstraße noch nicht festgelegt war, konnte die Anfügung der Erweiterung erst erfolgen, nachdem die Straßenplanung gesichert ist. Das Baugebiet wird im Norden der Bebauung durch eine neue Straße erschlossen. Diese erhält am Ende eine Wendepflanzung und ist nur fußgängermäßig rückläufig bis zur Enzianstraße angeschlossen.

Die ergänzende Bebauung hält sich an die Typisierung der Gebäude des Bebauungsplanes. Die Emissionen der Umgehungsstraße sind durch ein Lärmgutachten nachgewiesen. Die geplanten Gebäude sind giebelseitig zu dieser Straße gestellt, so dass die Westseite die noch ruhigere Wohnlage darstellt. Es können auf dem Grundstück 7 Gebäude neu erstellt werden.

Die Dachneigung ist 34°, die Traufe ist max. 3,40 m festgelegt, so dass es möglich ist, das Dachgeschoß als Vollgeschoß (75% der darunter liegenden Erdgeschoßfläche) zu nutzen. Das Bruttobaugebiet beträgt ca. 1,38 ha. Die Nettogrundstückflächen betragen ca. 0,763 ha = 55,35%. Die Straßen / Gehwege und öffentliche Parkplätze betragen ca. 0,15 ha = 11,4%. Der Verkehrsgrünanteil, hervorgerufen durch die Böschung der Umgehungsstraße, geht nicht zu Lasten des Baugebietes, beträgt statistisch ca. 0,228 ha = ca. 16,5%. Der Verkehrsgrünanteil als Abstandsfläche zu den Gemeindestraßen und als nicht überbaubare Grünfläche am Ende der Erschließungsstraße beträgt ca. 0,2296 ha = 16,64%. Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Erschließungskostenanteil für die Gemeinde beträgt ca. 238.000,-- DM.

Ravensburg, den 01.03.1989

Mengis (Regierungsbaumeister)

**STADT BAD WURZACH,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"BACHTEL ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG."**

<u>GEFERTIGT:</u>	STADTBAUAMT BAD WURZACH, FACHBEREICH 2.13 Schlossstraße 19, 88410 Bad Wurzach E-Mail: hummel@bad-wurzach.de TEL. 07564 / 302-129	17.08.2009 HUMMEL (FB-LEITER)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER STADT BAD WURZACH	BÜRKLE (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER STADT BAD WURZACH	BÜRKLE (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (1) LBO	AM 19.06.2006
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS- BESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 30.06.2006
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Be- bauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 03.08.2006
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM 20.07.2006
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 19.06.2006 UND AM 31.03.2008
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 28.07.2006 UND AM 01.08.2008
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 07.08.2006 BIS 07.09.2006 UND VOM 11.08.2008 BIS 11.09.2008 BEI DER STADTVERWALTUNG BAD WURZACH	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 BAUGB § 74 (1) LBO	AM 17.08.2009
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES U. DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM

Allgemeiner Grundwasserschutz

Eingriffe in das Grundwasser sind aus grundsätzlichen Erwägungen des Grundwasserschutzes zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann jedoch für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Vorab sollten in grundwassersensiblen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden, um die Eignung des Geländes für eine Bebauung feststellen zu können.

Erdaufschlüsse sind gem. § 37 (2) Wassergesetz dem Landratsamt anzuzeigen.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann bzw. sind die im Grundwasserbereich zu liegenden kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 37 (4) Wassergesetz dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen, er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Das Landratsamt trifft die erforderlichen Anordnungen.

Wasserversorgung

Gegen die geplante Bebauung bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 43 Wassergesetz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 43 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V), verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist.

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 m² Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern

Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. Humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtung durch Befahren mit schweren Baumaschinen ist nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breittufige Pflaster, Rasengittersteine Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung Verzichtern Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf, oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

Regenwassernutzung

1. Allgemeines

Bei dem von Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser kann eine wesentliche Verschlechterung der Qualität eintreten, wenn es durch Vogelkot und Resten von Kleintieren weiter verunreinigt wird. Das heißt, es muss mit mikrobiologischen Belastungen gerechnet werden.

Weitere organische und anorganische Belastungen aus dem Regen bzw. aus der Dachoberfläche können die Wasserqualität nachteilig beeinflussen (niedriger PH-Wert, Pflanzenschutzmittel, Schwermetalle usw.).

Deshalb sollte das Niederschlagswassern nur dort Anwendung finden, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann.

Der gebotene sparsame Umgang mit Trinkwasser kann auch dadurch erreicht werden, dass der Bürger sein persönliches Verbrauchsverhalten umstellt, wassersparende Einrichtungen und Armaturen einbaut und wassersparende Haushaltsgeräte verwendet.

2. Regenwasseranlagen - Trinkwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung nicht zulässig.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssystem sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2).

Um Fehlanlüsse und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Eine Überprüfung dieser Anlagen sollte durch das Wasserversorgungsunternehmen durchgeführt werden.

Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) wird hingewiesen.

Außerdem hat der Kunde nach der AVB Wasser V § 3 (2) vor der Errichtung einer Eigengewinnungsanlage dem Wasserversorgungsunternehmen Mitteilung zu machen.