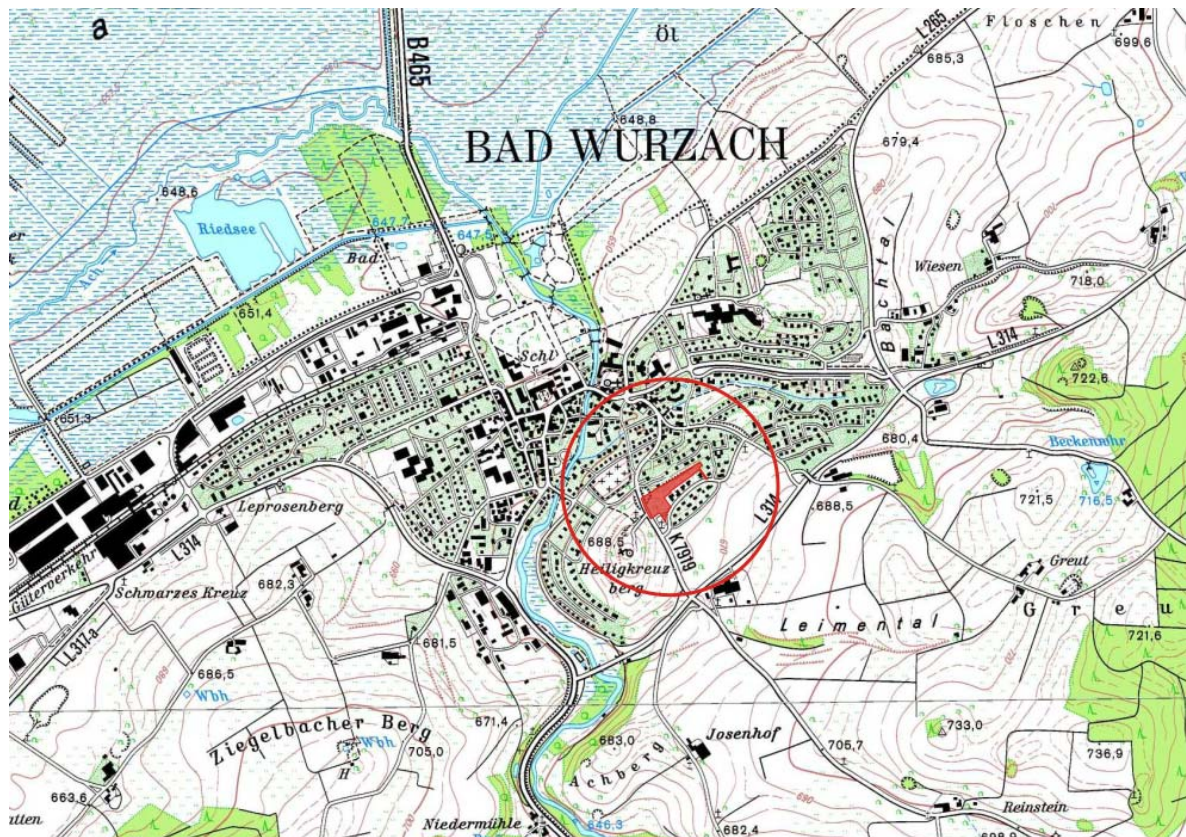


Stadt Bad Wurzach

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "AM GOTTESBERG II" NACH § 13A BAUGB MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Satzung und Begründung

12. Juni 2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Gottesberg II" nach § 13a BauGB
Satzung und Begründung mit örtlichen Bauvorschriften

AUFTRAGGEBER

Stadt Bad Wurzach
Marktstraße 16
88410 Bad Wurzach



Telefon: 07564 / 302-0
Telefax: 07564 / 302-170

E-Mail: stadt@bad-wurzach.de
Web www.bad-wurzach.de

Vertreten durch: Bgm. Roland Bürkle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

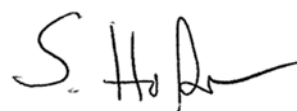
LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Stefan Hofer – Dipl.-Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner
Elisabeth Bergmann - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplaner



Memmingen, den 12.06.2017

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung nach Baugesetzbuch	3
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	5
1.1	Zeichnerische Festsetzungen	5
1.2	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	8
2	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
2.1	Planzeichen	8
2.2	Hinweise durch Text	9
B.	Örtliche Bauvorschriften	13
3	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	15
3.1	Zeichnerische Vorschriften	15
3.2	Textliche Vorschriften	15
C.	Begründung	18
1	Planungsanlass	18
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	18
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	19
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	19
2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	20
2.3	Flächennutzungsplan	21
3	Das Baugebiet	22
3.1	Lage, Größe und Topographie	22
3.2	Aktuelle Nutzung	22
3.3	Geologie, Grund- und Niederschlagswasser	22
3.4	Altlasten	24
3.5	Erschließung	24
3.6	Lärmimmissionen – und emissionen	25
3.7	Bau- und Bodendenkmäler	25
3.8	Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen	26
3.9	Klimaschutz	26
4	Planung	27
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	27
5	Festsetzungskonzept	27
5.1	Art der baulichen Nutzung	27

5.2	Maß der Baulichen Nutzung	27
5.3	Bauweise und Baugrenzen	28
5.4	Grünordnung	29
5.5	Ausführung von Dacheindeckungen	29
6	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	29
6.1	Dachgestaltung	29
6.2	Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	30
7	Artenschutz	30
8	Bodenordnende Maßnahmen	31
8.1	Wasserversorgung	31
8.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	31
8.3	Strom- und Niederstromversorgung	31
8.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	31
9	Flächenbilanzierung	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	32
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	18
Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	21

A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Bad Wurzach den Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ in öffentlicher Sitzung am 14.08.2017 als Satzung beschlossen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ ergibt sich aus dem zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes vom 12.06.2017

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ besteht aus dem zeichnerischen Teil vom 12.06.2017 und textlichen Teil vom 12.06.2017 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Beigefügt ist die Begründung vom 12.06.2017.

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996; letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ der Stadt Bad Wurzach vom 12.06.2017 bestehend aus dem zeichnerischen Teil sowie der Satzung (Seiten 5 – 12) mit Begründung (Seiten 18 – 32) dem Stadtratsbeschluss vom 14.08.2017 zu Grunde lag.

Stadt Bad Wurzach, den ____ . ____ . ____

Bgm. Roland Bürkle

5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ der Stadt Bad Wurzach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ____ . ____ . ____ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Bad Wurzach, den ____ . ____ . ____

Bgm. Roland Bürkle

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

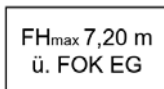
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ
0,3

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

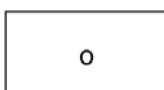
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (S. Ziff.3.2.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis maximal 50 % überschritten werden.



Firsthöhe (FH) 7,2 als Maximalmaß

In Meter. Gemessen ab Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des Erdgeschosses (FOK) bis Oberkante der Dachhaut am First. Die maximale Fußbodenoberkante ist hierbei für die jeweilige Bauparzelle (GS) der Planzeichnung zu entnehmen.

1.1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.



Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig



Es sind Einzel (E)- und Doppelhäuser (D) zulässig



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

1.1.4 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche Bestand

Ausführung in befestigter Art (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke).



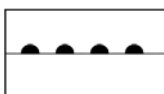
Straßenverkehrsfläche geplant

Ausführung in befestigter Art (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke).



Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg

Ausführung in befestigter Art (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke).



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.1.5 Grünplanung



Öffentliche Grünfläche

Die Fläche ist mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 2.2.1) zu bepflanzen.



Pflanzgebot für Laubbaum

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (2.2.1) zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

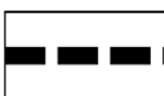
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



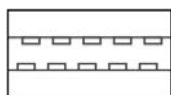
Zu erhaltender Bestandsbaum

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (2.2.1) zu verwenden.

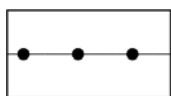
1.1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der örtlichen Bauvorschriften



Zugunsten der Stadtwerke Bad Wurzach mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedliche Bauweise



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

1.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Dacheindeckung Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

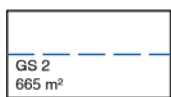
2.1 Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



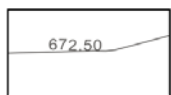
Bestehende Flurnummern



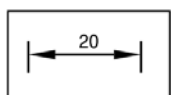
Vorgeschlagene Grundstückspartitionierung mit Grundstücksnummer und -größe



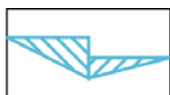
Zufahrt, geplant



Höhenlinien, 0,5 m – Schritte
(Grundlage: Vermessung 07/2015)



Maßangaben in Meter



Im Bereich der Sichtfelder und Sichtdreiecke sowie an Garagen und Grundstückszufahrten dürfen Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2.2 Hinweise durch Text

2.2.1 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus
Geltungsbereich der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Hecken und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

2.2.2 Sonstiges

Bodenerkundung Altlasten und Bodenschutz

Bodenerkundung und Altlasten
Es wird empfohlen, eine objektbezogene und auf das Flurstück bezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 18300 und nach DIN 4020 (EC 7 Norm) durchführen zu lassen. Vor der Entsorgung ist zur Ersteinschätzung des Aushubmaterials eine entsorgungsrelevante Deklarationsanalyse gemäß VwV Boden Tab. 1-6 (Baden-Württemberg) durchzuführen.

Bodenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG.

a) Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Die Inhalte eines Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts u. a.:

- Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)
- Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens
 - direkte Verwendung im Baugebiet,
 - außerhalb des Baugebietes
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731

- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen
- Ausweisung von Lagerflächen
- Ausweisung von Zuwegungen
- Ausweisung von Tabuflächen (z. B. spätere Gartenflächen, Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung)
- Geeignete Witterung und Bedingungen für Umlagerungseignung des Bodens (siehe DIN 19731)

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

b) Mit dem Boden ist fachgerecht und schonend umzugehen - siehe Flyer „Bodenschutz beim Bauen“, abrufbar unter <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit/ Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar oder mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der städtischen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist zulässig, wenn die Versickerungsanlage auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 (4/2005) und des Leitfadens "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg erstellt wird. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Bodendenkmäler Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Dach-
installationen** Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sollen zur Vermeidung von des Schwermetallgehalts vorwiegend in folgend aus Aluminium, beschichtetem Zinkblech oder Kunststoff ausgeführt werden.

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Bad Wurzach erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Stadt Bad Wurzach den Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ in öffentlicher Sitzung am 14.08.2017 als Satzung beschlossen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 12.06.2017

2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 12.06.2017 und dem textlichen Teil vom 12.06.2017. Beigefügt ist die Begründung vom 12.06.2017.

3 Ordnungswidrigkeiten

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

4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ der Stadt Bad Wurzach vom 12.06.2017 bestehend aus den örtlichen Bauvorschriften (Seiten 15 – 17) dem Stadtratsbeschluss vom 14.08.2017 zu Grunde lag.

Stadt Bad Wurzach, den _____.____.

Bgm. Roland Bürkle

6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ der Stadt Bad Wurzach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____.____. in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

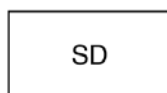
Stadt Bad Wurzach, den _____.____.

Bgm. Roland Bürkle

3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

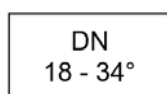
3.1 Zeichnerische Vorschriften

3.1.1 Dachgestaltung



Dachform

Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Im Weiteren wird hier auf die Festsetzungen unter Ziff. 3.2.1 „Dachgestaltung“ hingewiesen.



Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 18 - 34°

3.2 Textliche Vorschriften

3.2.1 Dachgestaltung

Dachformen

Die Hauptgebäude sind mit annähernd gleichseitigen Satteldächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch die Garagen / Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachneigungen

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachüberstände

Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 0,80 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenan-

lagen mit max. 0,80 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungungen mit Attika zulässig. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Aluminium oder beschichtetes Zinkblech
- Glas

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte).
- Mindest-Abstand zur Gebäudeaußenkante und Mindest-Abstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptdaches: 26°
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppgaube
- Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebel-

seite: 2,0 m.

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden.

Solartechnische Anlagen Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

3.2.2 Weitere örtliche Vorschriften durch Text

Stellplätze Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

Nebenanlagen Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25 m³ und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (LBO) gewährleistet ist.

Abgrabungen Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf durch Aufschüttungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen, z.B. für Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m² zulässig.

C. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Bad Wurzach plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Gottesberg II“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Bad Wurzach liegt ca. 30 km südöstlich der Kreisstadt Biberach a.d.Riß und westlich der BAB 96 (Lindau – München). Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche im südwestlichen Teil der Stadt. Das Gebiet wird von drei Seiten von bestehenden Wohngebäuden begrenzt.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der gegenständliche Bebauungsplan ist nach § 13a Abs. 1 aufgrund der Überplanung einer innerörtlichen Fläche zur Nachverdichtung, dessen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO) 20.000m² nicht überschreitet und die nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beurteilen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von

der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wurden jedoch im Zuge der Planungen zwei Relevanzbegehungen durchgeführt (S. Kap. 7).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Bad Wurzach im sog. ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Bodensee-Oberschwaben. Das westlich liegende Bad Waldsee wird darüber hinaus als Mittelzentrum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen, während die Stadt Bad Wurzach dem Mittelbereich Leutkirch zugeordnet wird.

Darüber hinaus liegt die Stadt Bad Wurzach an der regionalen Entwicklungsachse der B 465 zwischen Biberach an der Riß und Leutkirch im Allgäu.

Für diese Gebietszuordnungen gibt der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze vor:

Leitbild der räumlichen Entwicklung - Kapitel 1

„Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.“ (G 1.1)

„In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu ist eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, [...] anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.“ (G 1.2)

„Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. [...]“ (G 1.4)

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht

vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. [...] Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen.“ (G 1.9)

Raumstruktur - Kapitel 2

„Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“ (Z 2.2.3.1)

„Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.“ (Z 2.2.3.2)

„Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“ (G 2.4.3)

Siedlungsentwicklung - Kapitel 3

„Die Siedlungsentwicklung soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.“ (G 3.1.1)

„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 Unvermeidliche zu beschränken.“ (Z 3.1.9)

„Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.“ (G 3.2.4)

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt Bad Wurzach raumstrukturell als Unterzentrum zwischen dem Oberzentrum Leutkirch und dem Oberzentrum Bad Saulgau eingestuft. Zwischen Bad Wurzach und Leutkirch sowie Bad Waldsee ist eine regionale Entwicklungsachse dargestellt.

Für das gegenständliche Vorhaben und die oben genannten Darstellungen gibt der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

Grundsätze und Ziele für die räumliche Ordnung und Entwicklung in der Region - Kapitel 1

„Zum Abbau des Gefälles innerhalb der Region sind die strukturschwachen ländlichen Areale [...] zu stärken. Dazu soll das Netz von Zentralen Orten durch verstärkte Siedlungsentwicklung, Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen einschließlich des Anschlusses an den Fernverkehr, sowie kulturelle Angebote gefördert werden. [...]“ (G 1.2)

Regionale Siedlungsstruktur - Kapitel 2

„Als Unterzentren werden ausgewiesen: Bad Waldsee, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Mengen, Meßkirch, Pfullendorf und Tettngang. Sie 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.“ (Z 2.1.4)

„Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.“ (Z 2.2.1)

„Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region soll erhalten werden. Neben den Siedlungsbereichen, vorwiegend in den Zentralen Orten, ist in den örtlichen Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden in den ländlichen Bereichen eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Hier ist auch der derzeit dringende Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Auf diese Schwerpunkte ist der Ausbau des Verkehrsnetzes, der Energieversorgung und der weiteren Infrastruktur auszurichten. [...]“ (G 2.3.1)

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wurzach stellt für das Plangebiet bereits Flächen für die Wohnnutzung dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – eine Anpassung ist nicht erforderlich.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt im südöstlich Teil der Stadt Bad Wurzach und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Er umfasst die FlNr. 372/2 und 400/1 vollständig sowie eine Teilfläche der FlNr. 400.

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Baugebiet an bestehende Wohnbebauungen und im Westen an den Gottesbergweg an. Das Gelände fällt von Südwesten in Richtung Norden um ca. 2,5 m und nach Nordosten um 3,0 -3,5m leicht ab.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird über den Kreuzbergweg erschlossen – im Südosten des Geltungsbereiches schließt eine Stichstraße des Kreuzbergwegs an das neu geplante Baugebiet an. An der Kreuzung Kreuzbergweg und Hochmoosweg befindet sich ein bestehender Parkplatz mit Wertstoffsammelstelle.

3.3 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Im Sommer 2015 wurde im Auftrag der Stadt Bad Wurzach ein Gutachten zur Beurteilung der geologischen und hydrologischen Beschaffenheit des Untergrunds durchgeführt (BauGrundSüd, Gutachten vom 28.08.2015):

Geologie:

Gemäß den Ausführungen in dem Gutachten befindet sich das Erschließungsgebiet aus geologischer Sicht „inmitten der Altmoräne des östlichen Rheinvorlandgletschers, die durch zungenförmige, riß-eiszeitliche Moränenwälle ausgeprägt ist. So wurden im Bau Feld Moränensedimente in Form von Moränenkiesen, Moränensanden und Grundmoränenablagerungen angetroffen.

Die pleistozänen Moränensedimente werden von einer Verwitterungsdecke, variierender Mächtigkeit überlagert, die aus chemischer und physikalischer Verwitterung über die Jahrtausende entstanden ist.

Der Geländeabschluss wird von einem humosen, anthropogen umgelagerten Oberboden gebildet.“

Oberboden und Auffüllungen:

„Der gesamte Bereich des geplanten Erschließungsgebiets ist derzeit mit einem natürlichen bzw. anthropogen bearbeiteten (umgelagerten) Oberboden bedeckt. Aus bodenmechanischer Sicht be-

steht der Oberboden aus einem braun bis dunkelbraun gefärbten, schwach humosen bis humosen, stark sandigen, z.T. mittelkiesigen Schluff. Der Oberboden ist nicht tragfähig und daher abzuschleifen und somit lediglich für statisch nicht relevante Geländeangleichungen zu verwenden.“

Georisiken:

„Entsprechend der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland (Quelle: DIN 4149:2005-04), befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Erdbebenzone 0 und ist somit als ein Gebiet indem gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensität 6,0 bis < 6,5 erreicht werden kann, zu charakterisieren. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Untergrundklasse S (Gebiet tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).“

Hydrogeologie – Grundwasser:

„Zum Zeitpunkt der Baugrundaufschlussarbeiten konnte in allen Bohrungen kein Zulauf von Grund- und Schichtwasser beobachtet werden. Dies wird auch durch das zu Tagegeforderte Bohrgut bestätigt, welches sich durchweg als schwach feucht bis erdfeucht darstellt.

Nach derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen Schichtwasser in der kiesigen Verwitterungsdecke sowie den kiesigen, sandigen Moränensedimenten ansammeln kann, wobei sich dies über bindige Grundmoränenablagerungen ein-/aufstauen wird.“

Hydrogeologie – Versickerungsfähigkeit (nach DWA A -138):

„Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.“

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden in den Bohrkernen BK 1 und 3 (S. 13 im Gutachten), d.h. im Südwesten und Nordosten des Plangebiets Versickerungsversuche unterhalb der Verwitterungsdecke in den anstehenden Moränenkiesen bzw. Moränensanden durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, „... dass die angetroffenen Moränenkiese und Moränensande einen sickerfähigen Untergrund darstellen, der den Anforderungen der DWA-A 138 entspricht. Da die Ausdehnung der durchlässigen Moränenablagerungen nicht detailliert aufgeschlossen werden konnten, wird empfohlen im Hinblick auf eine mögliche Versickerung, am Standort der geplanten Versickerungsanlage weitere Aufschlüsse durchzuführen, um die Mächtigkeit sowie Ausdehnung der durchlässigen sickerfähigen Schichten näher erfassen zu können.

Eine Versickerung wäre hier über eine Anbindung der Versickerungseinrichtungen über gut durchlässige Kiespackungen / Rigolen möglich, die die gering durchlässigen Deckschichten durchstoßen. Bei der Umsetzung einer Sickeranlage ist der erforderliche Abstand zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden dem Arbeitsblatt DWA-A-138 zufolge von mindestens 1,5-fach der Baugrubentiefe einzuhalten. Bei zentralen Versickerungsbecken muss der Abstand zwischen Beckenrand und Nachbarbebauung größer sein als die mittlere Beckenbreite. Außerdem ist zwischen Versickerungsanlagen und Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. [...] Die im

südwestlichen Bereich des Neubaugebietes (Bereich BK4/15, DPH1/15 und DPH2/15) anstehende Verwitterungsdecke reicht bis in Tiefen von 6,50 m unter GOK und wird von einer 2,0 m mächtigen wasserstauenden Grundmoränenschicht unterlagert. Die sickerfähigen Böden in Form von Moränensande stehen hier somit erst ab 8,40 m unter GOK an.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser kann somit aufgrund ungünstigen Untergrundverhältnissen im südwestlichen Teil des Neubaugebietes nicht zum Einsatz kommen.“

Daher wurde unter Ziff. A 2.2.2 (Hinweise durch Text) der Satzung mit aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser der städtischen Regenwasserkanalisation zuzuführen ist. Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist nur dann zulässig, wenn die Versickerungsanlage auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 (4/2005) und des Leitfadens "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg erstellt wird. Die Versickerungsmulden sind dabei mit einem Notüberlauf an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

3.4 Altlasten

Im Zuge des Bodengutachtens wurden die aufgenommen Bodenproben analytisch untersucht. Die Mischproben wurden dabei entsprechend gemäß den Vorgaben der VwV Boden BW, Tabelle 6.1 Feststoff und Eluat [7] untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der Analyseergebnisse des Gutachtens (Anlage 8.1-3) ist zunächst festzuhalten, dass die untersuchten Böden allesamt der Verwertungskategorie Z0 zuzuweisen sind. Somit kann das beprobte Material ohne Einschränkung abgelagert bzw. wiederverwertet werden. Die erstellte Analytik bezieht sich dabei allerdings „auf eine erste orientierende abfallrechtliche Bewertung der Auffüllungen.

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Aushubes auch höher belastetes Material angetroffen wird. Bei Aushubarbeiten ist dies zu berücksichtigen. Ggf. ist bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten der Gutachter zu informieren.“

Unter Ziff. A 2.2.2 (Hinweise durch Text) der Satzung wurde daher mit aufgenommen, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Ersteinschätzung des Aushubmaterials eine Baugrunduntersuchung (nach DIN 18300 und nach DIN 4020 (EC 7 Norm) durchgeführt werden soll.

3.5 Erschließung

Der westliche Teil des Plangebiets (GS 1 – 11) wird über den Kreuzbergweg in Form einer neu zu errichtenden L-förmigen Stichstraße von Süden erschlossen. Eine Wendemöglichkeit mit Stellplätzen ist am Ende der Straße vorgesehen. Darüber hinaus existiert im Nordosten eine Stichstraße des Kreuzbergwegs, die bereits bestehende Wohngebäude erschließt und an welche auch für das neu geplante Baugebiet das Grundstück GS 12 angebunden werden kann.

3.6 Lärmimmissionen – und emissionen

Aufgrund der Lage der Fläche in einem überwiegend mit Wohnnutzung belegten Gebiet (im Wesentlichen Ziel- und Quellverkehr) ist von keinen relevanten, auf das neue Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen. Die im Westen verlaufende Straße Gottesbergweg, stellt u.U. für die nördlich angrenzenden Wohngebiete Friedhofweg und Klosterweg eine Anbindung an die L 314 dar – als direkte Querverbindung aus der Innenstadt ist diese Einmündung allerdings nicht geeignet, sodass auch von dieser Straße von keinen erheblichen Belastungen auszugehen ist.

Südlich des Baugebiets ist auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz eine öffentliche Wertstoffsammelstelle mit Glas-, Papier- und Dosencontainern, welche zum neu geplanten Baugebiet sowie auch zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Kreuzbergweg Abstände von ca. 30m aufweist. Die Werkstoffe dürfen nur in der Zeit von 7.00 - 21.00 Uhr an Werk- und Samstagen eingeworfen werden¹. Die Sammelstelle besteht bereits – etwaige Emissionen sind somit im Zuge der Neubebauung in gleichem Maße wie von den bestehenden Bewohnern zu dulden.

Auch die von der geplanten neuen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - voraussichtlich 12 neue Wohngebäude) im Baugebiet möglichen Lärmemissionen z.B. durch weiteren Ziel- und Quellverkehr sind gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung als geringfügig und nicht relevant zu betrachten. Entsprechende Fachgutachten, wie z.B. ein Lärm- oder Verkehrsgutachten wurden daher nicht veranlasst.

3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. 2.2.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

Ca. 150m südwestlich des Plangebiets befindet sich auf einer Anhöhe das denkmalgeschützte Salvatorianer Kloster mit Wallfahrtskirche „Gottesberg“ mit Zufahrtstraße in Richtung des neu geplanten Baugebiets sowie zur bestehenden Wohnbebauung im Kreuzbergweg.

Zunächst ist hier aufzuführen, dass die Überplanung des gegenständlichen Gebiets im Zusammenhang mit der Bebauung im Kreuzbergweg bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehen ist – das gegenständliche Grundstück war bisher für die Stadt Wurzach nicht verfügbar und soll nun als Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen überplant werden. Durch den Lückenschluss im Zuge dieses Bebauungsplans sollen ca. 12 Gebäude zwischen Kreuzbergweg, Paulanerweg und Gottesbergweg ergänzt werden. Die bestehenden Gebäude im Kreuzbergweg stehen dabei ca. 175m von der Wallfahrtskirche „Gottesberg“ entfernt, das neu geplante südwestlichste Gebäude Grundstück Nr. 3 weist ebenfalls einen Abstand von ca. 170m zur Wallfahrtskirche auf. Der bestehende Parkplatz mit Wertstoffsammelstelle ist ca. 150m entfernt.

¹ Abfallinformationsblatt der Stadt Bad Wurzach, Stand 2013

Das neu geplante Baugebiet wird nach Westen hin mit einem min. 5,0m breiten öffentlichen Grünstreifen eingegrünt, nach Süden zum Parkplatz mit Wertstoffsammelstelle bleibt eine große Grünfläche mit bestehenden Fußwegen und 7 erhaltenswerten Bestandsbäumen erhalten.

Blickbeziehungen zur erhöhten Wallfahrtskirche bestehen im Wesentlichen in Richtung Süden zur L 314. Nach Westen, Osten (Plangebiet) und Norden ist die Kirche von einem dichten Baummantel eingesäumt und somit derzeit nur eingeschränkt einsehbar.

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Kreuzbergweg, der vorgesehenen und vorhandenen Eingrünung des neu geplanten Baugebiets und aufgrund der Ausrichtung der Wallfahrtskirche mit Blickbeziehungen nach Süden, Südwesten und Südosten sieht die Stadt Bad Wurzach keine Beeinträchtigung der Wirkung des Baudenkmals durch die gegenständliche Bebauung. Darüber hinaus sei hier nochmals aufgeführt, dass die Stadt das Baugebiet als Planung der Innenentwicklung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt – eine gewisse Annäherung und Abrundung durch eine Bebauung im Kreuzbergweg war hier bereits als städtebauliches Ziel definiert worden und soll nun mit der gegenständlichen Planung zum Abschluss gebracht werden.

Die Stadt Bad Wurzach sieht bei der Planung somit eine moderate und verträgliche Nachverdichtung unter weitest möglicher Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Bebauung.

3.8 Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen

Aufgrund vorgesehener Versorgungsleitungen im Bereich südlich der Grundstücke GS 11 und 12, welche nicht verlegt oder umgebaut werden können wurden hier entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen. Die Grundstücke sind im Zuge der Weiterentwicklung und Veräußerung mit entsprechenden Leitungsrechten zu belasten.

3.9 Klimaschutz

Als Maßnahmen für den Klimaschutz sind zunächst die Entwicklung einer innerörtlichen, bereits an das Straßenverkehrsnetz angebundene Entwicklungsfläche mit guter, auch fußläufiger Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Bad Wurzach aufzuführen. Der neue Erschließungsstich in das Baugebiet wurde kompakt und möglichst flächensparend vorgesehen, die im Mittelbereich geplante einhüftige Anbindung der Gebäude war dabei aufgrund der Grundstücksgeometrie nicht zu vermeiden. Das östlichste Grundstück Nr. 12 wird über den bestehenden Erschließungsstich angebunden.

Die bauliche Dichte, welche hier nicht an die mögliche Obergrenze der BauNVO geht wurde unter besonderer Würdigung und sehr sorgfältiger Abwägung der Belange der bestehenden Nachbarbebauung gewählt. Einem Verzicht auf die westlichen drei Baugrundstücke (Einwendung des Denkmalschutzamtes) wurde hier nicht gefolgt.

In diesem Zusammenhang wird hier auf folgende Beratungs- und Informationsangebote hingewiesen:

- Beratung bei der Energieagentur Ravensburg incl. Informationsordner zum Thema

- Leitfäden, Broschüren wie z.B.:
 - Klimaschutzfibel des Regionalverbandes Bodensee- Oberschwaben
 - Klimaschutz in der kommunalen Planung (BUND)
 - Energie und Ortsplanung (Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern)
 - Klimaschutz- und Energieagentur BW (KEA) – Nachhaltige Bioenergiekonzepte

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Bad Wurzach plant zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet die Ausweisung einer Wohnbaufläche für ca. 12 Wohngebäude zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Kreuzbergweg und Paulanerweg. Der Bebauungsplan wird aus den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelt und ist aufgrund der Schließung einer von drei Seiten bereits bebauten innerörtlichen Fläche als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu betrachten.

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, welches sich im Wesentlichen aus 1 – 2 geschossigen Einzelhausbebauungen zusammensetzt, ist auch innerhalb des Geltungsbereiches eine maßvolle Nachverdichtung nur mit Einzel- und ggf. Doppelhäusern vorgesehen. Eine höhere Nachverdichtung, z.B. mit Geschosswohnungen, ist an dieser Stelle des Stadtgebiets aufgrund der topographischen Situation und dem Grundstückszuschnitt nicht erwünscht.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Praxen oder Dienstleister zugelassen werden.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden bis allgemeinen Wohnens im Umfeld des Plangebiets fortgesetzt, bzw. ergänzt werden.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bebauung. Sie wurde daher gegenüber der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO um 0,1 heruntersetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden.

Die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude wurde aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung und der topographischen Situation – das natürliche Gelände fällt nördlich des Plangebiets Richtung Paulanerweg um ca. 4-5m ab – anhand von beispielhaften Geländequerschnitten untersucht. Für jedes Baufeld wurde darauf basierend eine individuelle max. Fertigfußbodenoberkante (FOK) festgelegt, welche einerseits die Lage der Gebäude im natürlichen Geländeverlauf und andererseits auch eine möglichst maßvolle Integration der Erdgeschosshöhen im städtebaulichen Umfeld ermöglichen soll.

Zielsetzung bei der Festlegung der maximalen Firsthöhe (= OK Dachhaut am First) von 7,20m ab FOK in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (18– 34°) war, zwei Geschosse und damit eine wirtschaftliche und zeitgemäße Ausnutzung der wertvollen innerörtlichen Baugrundstücke zu ermöglichen. Dem Bauwerber eröffnet sich damit die Möglichkeit, ein zweigeschossiges Gebäude mit flacherem Dach oder z.B. ein 1,5 geschossiges Gebäude mit etwas steilerem Dach (und ggf. Dachausbau) zu errichten – eine Überschreitung der maximal festgesetzten Firsthöhe ist nicht zulässig.

In Verbindung mit der zulässigen Dachform Satteldach soll somit insgesamt eine möglichst homogene, in das städtebauliche Umfeld integrierte Dachlandschaft entstehen (S. auch Kap. 6.1 Dachgestaltung). Der Stadt Bad Wurzach ist dabei bewusst, dass ins Besondere im Süden des Plangebiets überwiegend Gebäude mit flacher Dachneigung und 1 bis 1,5 Geschossen anschließen – eine unmittelbare Orientierung an dieser Bauweise war jedoch nicht mehr zeitgemäß. Der Grundsatz einer zweigeschossigen Bebauung mit spezifisch in das Plangebiet eingebetteten Höhenentwicklungen soll hier in Abwägung und Beachtung der Belange einer erforderlichen Nachverdichtung mit modernen und zeitgemäßen Baukörpern und der so weit als möglichen maßvollen Einfügung in die Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebiets, aufrecht erhalten bleiben.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser (hier einseitig ohne Grenzabstand) zulässig.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster sowie auch innerhalb der Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen zulässig.

Unter Berücksichtigung des Zuschnitts und sich nach Osten hin sich verjüngenden Plangebiets sind bei den Grundstücken 1 – 6 im Westen Einzel- und Doppelhäuser und bei den Grundstücken 7 – 12 im mittleren Bereich und im Osten nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheitenbeschränkung von max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie max. 1 WE je Doppelhaushälfte zugelassen.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

5.3.1 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den bestehenden Kreuzbergweg mit winkelförmiger neuer Stichstraße in das Baugebiet. Die Straße endet in einem Wendehammer. Das Grundstück GS 12 im Osten des Plangebiets wird über den bestehenden Stich des Kreuzbergweges angebunden.

Die bestehenden Fußgängeranbindungen von Westen in den Kreuzbergweg mit Anbindung an den Parkplatz im Süden bleiben erhalten. Diese mündet im Plangebiet in der neu geplanten, winkelförmigen Erschließungsstraße.

5.4 Grünordnung

Im Westen des Plangebietes wird als Abgrenzung zur bestehenden Straße (Gottesbergweg) ein 5,0 m breiter Grünstreifen auf öffentlichem Grund festgesetzt, auf dem teilweise bestehende Bäume stehen. Die Fläche ist mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 2.2.1) zu bepflanzen.

Weitere öffentliche Grünflächen sind im Bereich des Wendehammers sowie entlang der neu geplanten Straße vorgesehen.

Darüber hinaus muss auf jedem Baugrundstück je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier vorrangig Laubgehölze aus der genannte Pflanzliste zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

5.5 Ausführung von Dacheindeckungen

Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, da diese den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss erhöhen, dies gilt auch für Nebenanlagen. Weitere Dachinstallationen (Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen etc.) sollen überwiegend in beschichteten Materialien, Aluminium oder Kunststoff ausgeführt werden.

6 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

6.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 18 - 34° Dachneigung. Zielsetzung, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, ist eine möglichst einheitliche Dachlandschaft. Die zulässigen Dachneigungen sollen dabei, wie im Kap. 5.2 bereits ausgeführt, unter Beachtung der jeweils max. zulässigen Firshöhe zweigeschossige Baukörper mit flacher Dachneigung oder 1,5 – geschossige Baukörper mit etwas steileren Dächern ermöglichen.

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Stadtgebiet mit wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien (auch für Garagen und Nebengebäude) auszubilden. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 0,8 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zugelassen – auch hier sind bei Anbauten abweichende Bedachungen (Glas, Blech, Dachbegrünungen) zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

6.2 Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters jeweils eine Nebenanlage mit eingeschränkter Kubatur und Höhe zulässig.

Weitere Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen wurden nicht getroffen – hier gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

7 Artenschutz

In Abstimmung mit der Fachbehörde wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens zwei Relevanzbegehungen durchgeführt (Juni und November 2016) um abzuschätzen, ob europarechtlich geschützte Arten durch das Vorhaben berührt werden. Es wurde festgestellt, dass bei den zu rodenden Bäumen weder im Juni noch im November Hinweise auf Baumhöhlen, Baumrisse, abstehende Borke oder Nester/Horste gefunden werden konnten. Auch die Wiese, die den Geltungsbereich dominiert, wird in regelmäßigen Abständen gemäht und ist entsprechend als nicht besonders artenreich einzustufen. Auch Zauneidechsen wurde im Plangebiet nicht vorgefunden – hier ist auch darauf hinzuweisen, dass

die Fläche aufgrund der aktuellen Nutzung als Intensivwiese sowie auch der allseitig angrenzenden Bebauung (i.d.R. mit Haustieren, z.B. Katzen) für Zauneidechsen eher ungeeignet ist.

Um vorsorglich etwaige künftige Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit/ Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar oder mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich sind.

Im Weiteren wird empfohlen im Zuge der künftigen Bauarbeiten eine erneute artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Stadt Bad Wurzach sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

8.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

8.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser ist der städtischen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist nur zulässig, wenn die Versickerungsanlage auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 (4/2005) und des Leitfadens "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg erstellt wird.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind gegebenenfalls rechtzeitig vorzulegen.

8.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

8.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.953,0	16,7
- davon Bestand Straße	170,5	
- davon Bestand Fußwege	30,0	
Öffentliche Grünflächen	1.587,5	13,6
Private Baugrundstücke	8.120,5	69,6
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.661,0	100,0