

Fassung vom 19.02.2014

Stadt Bad Wurzach

3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 9
4	Hinweise und Zeichenerklärung 13
5	Satzung 16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 18
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 24
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 28
9	Begründung – Sonstiges 30
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 33
11	Begründung – Bilddokumentation 34
12	Verfahrensvermerke 35

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt

der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Baugrenze

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

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Plangebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt; max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.11 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.13 Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet sind für
- Stellplätze
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Auf den vorgeschlagenen Grundstücken mit den Nrn. 1 und 2 ist mind. 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Bei Erhaltung von mind. einer der Linden auf dem Grundstück Nr. 1 entfällt das Pflanzgebot für dieses Grundstück.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Trauben-Kirsche

Prunus padus

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Hunds-Rose

Rosa canina

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

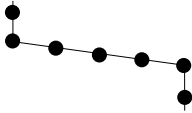
Viburnum lantana

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.15



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.16



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Bad Wurzach.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ersetzt.

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" der Stadt Bad Wurzach.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Arnach-Süd - Erweiterung II" (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" ersetzt.

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

Die festgesetzte Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 2,00 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.7 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Ortsgangseiten (Giebel) und an allen Traufseiten mindestens 0,30 m.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.8 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 18° von Hauptgebäuden, Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.9 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.10 Einfriedungen in dem Baugebiet** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken

zulässig.

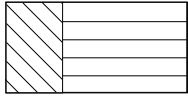
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

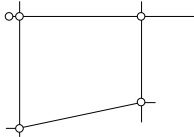
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



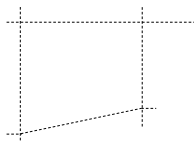
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

4.4

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von West nach Ost);

4.5

358/36

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

4.6

× 676,74 × 674,93
 × 676,94

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

4.7



Vorhandener Baum (siehe Planzeichnung). Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze (in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) möglichst zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand

bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.8 Entwässerung der Baugrundstücke

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Mischsystem. Die Regenwasserversickerung soll durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, so muss der Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

4.9 20-kV-Kabel der EnBW

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der EnBW, hier 20-kV-Kabel der EnBW, die Leitung kann nach noch zu erfolgender Abstimmung mit der EnBW bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereich verlegt werden (siehe Planzeichnung)

4.10 Gasleitung der Thüga

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga, die Leitung kann nach noch zu erfolgender Abstimmung mit der Thüga bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereich verlegt werden (siehe Planzeichnung)

4.11

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Arnach-Süd – Erweiterung II" der Stadt Bad Wurzach (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) (siehe Planzeichnung)

4.12

Kennzeichnung des **räumlichen Geltungsbereiches** der Bebauungsplan-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Arnach-Süd – Erweiterung II" der Stadt Bad Wurzach (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) (siehe Planzeichnung)

4.13 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Bad Wurzach noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 19.02.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.02.2014. Die bisherigen Inhalte (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt. Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 19.02.2014 beigelegt ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehre und Zwerchgiebel

- zu Dachaufbauten
- zum Mindestdachüberstand
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Einfriedungen in dem Baugebiet
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

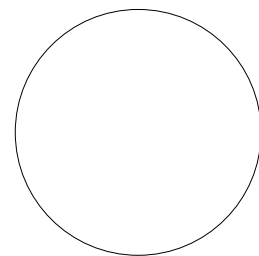
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Wurzach, den

.....
(Bürgermeister Bürkle)



(Dienstsigel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu liegt im Süden des Orts-Teils Arnach und ist von bestehender Bebauung umgeben. Es handelt sich um ein einzelnes Eckgrundstück an der Kreuzung "Haydnweg"- "Schubertweg" und die angrenzenden öffentliche Parkplätze.
- 6.1.1.2 Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 358/36, dessen Art der baulichen Nutzung bisher als öffentlicher Spielplatz und 365 (Teilfläche), die als öffentliche Stellplätze festgesetzt ist.
- 6.1.1.3 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" dient dazu, durch die Umnutzung des bestehenden Spielplatzes und der angrenzenden öffentlichen Stellplätze zu maximal zwei Wohngrundstücken, Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Gleichzeitig ist eine Änderung des Grenzverlaufes gegenüber dem östlich des Spielplatzes gelegenen Wohngrundstückes angestrebt.
- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Orts-Teils Arnach, der Stadt Bad Wurzach.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu beinhaltet ein Flurstück inmitten einer bestehenden Bebauung. Es handelt sich bei der Fläche um eine öffentliche Grünfläche, welche als Spielplatz genutzt wird. Das Plangebiet grenzt im Westen an den "Schubertweg" und im Süden an den "Haydnweg". Im Norden und Osten ist es von Grundstücken mit bestehenden Gebäuden begrenzt. Der ursprüngli-

che Bebauungsplan "Arnach-Süd - Erweiterung II" ist in seinen Festsetzungen relativ eng gefasst. Im Änderungsbereich sind in ihm eine öffentliche Grünfläche sowie öffentliche Parkplätze festgesetzt. Im direkt angrenzenden Bereich sieht er ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die Festsetzung von Geschößflächenzahlen. Die Zahl der Vollgeschoße beträgt eins, mit Ausnahme bei den beiden Grundstücken nördlich des Geltungsbereiches. Hier wurde auf Grund der Topografie ein Vollgeschoß plus Hanggeschoß festgesetzt. Es wird sowohl offene als auch geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei laut Textteil davon auszugehen ist, dass die Begrifflichkeit der Bauweise sich auf gestalterische Festsetzungen bezieht. Des Weiteren sind ausführliche Regelungen zur äußeren Gestaltung von Garagen und Einfriedungen getroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flurnummer 358/36.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Allerdings befinden sich auf dem Plangebiet insgesamt vier Bestandsbäume, darunter eine größere Linde. Die Topografie innerhalb des Plangebietes fällt nach Nordosten hin um etwa zwei Meter ab. Gegenüber dem östlich angrenzenden Grundstück ist ein Höhengsprung festzustellen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd-Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu dienen der Ausweisung von Wohngebietsflächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und bestehende öffentliche Stellplätze. Die vorgesehene Nutzung als öffentlicher Spielplatz ist auf Grund der Altersstruktur innerhalb des Wohngebietes nicht mehr erforderlich. Die für die Zeit der Entstehung des Plangebietes typische üppige Ausformung der Verkehrsflächen lässt es ebenfalls zu, auf die bestehenden öffentlichen Stellplätze zu verzichten. Auf Grund der qualitativ hochwertigen Umgebung eignet sich diese Freifläche zur Nachverdichtung. Durch die Streichung der Stellplätze ergibt sich die Möglichkeit einer Reduzierung der Verkehrsflächen, des Unterhaltungsaufwandes und zu einer Entsiegelung dieser Flächen. Der Stadt Bad Wurzach erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Als Ausweichmöglichkeiten befinden sich in Arnach weitere Spielplätze auf den Flurstücken Nr. 40/9 (Sankt Baldus), Nr. 398 (Freizeitplatz), Nr. 32/15 (Hohbühl) und zudem liegt das Baugebiet in direkter Nähe zum Ortsrand, welcher Grünflächen zur Naherholung bereitstellt. Auf Grund der sich bietenden alternativen Spielflächen wird die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen stärker gewichtet und gibt dem Plankonzept daher den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Spielplatzes.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) und des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.3.2 Die Stadt Bad Wurzach verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche wird hierin als bestehende Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Der Standort weist eine hohe Wohnqualität auf. Es handelt sich um eine Freifläche innerhalb eines bebauten Gebietes. Auf Grund der attraktiven Lage und der Verfügbarkeit der Fläche eignet sich diese besonders für eine Nachverdichtung.
- 6.2.4.2 Für die zu überplanenden Flächen soll erreicht werden, dass diese zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.3 Um die Nachverdichtungspotentiale optimal nutzen zu können, werden die öffentlichen Stellplätze am Haydnweg im Bereich des Grundstücks Nr. 3 aus dem Plangebiet gestrichen. Es sollen angemessene Grundstücksgrößen und Zuschnitte festgesetzt werden, die u.a. ausreichend Platz für private Stellplätze bieten. Zudem ist der Straßenraum großzügig gestaltet und bietet die Möglichkeit für öffentliche Stellplätze. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet wird auf zwei erhöht. Somit hat die optimale Nutzung der Nachverdichtungspotentiale in dieser qualitativ hochwertigen Umgebung gegenüber dem Erhalt der öffentlichen Stellplätze hier Vorrang.
- 6.2.4.4 Die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB sind im Änderungsbereich nicht erfüllt, da Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen nicht enthalten sind. Das inhaltlich neu aufgestellte Planwerk steht jedoch in einem engen Sachzusammenhang mit dem ursprünglichen qualifizierten Plan, der das Gebiet insgesamt prägt und die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen darstellt. Aus diesem Grund entspricht es dem gemeindlichen Konzept, im Bereich des Bebauungsplanes "Arnach-Süd – Erweiterung II" der Stadt Bad Wurzach (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) sowie der 3. Änderung eine in bodenrechtlicher Sicht abschließende Regelung zu treffen. Bei dem Bebauungsplan "Arnach-Süd – Erweiterung II" der Stadt Bad Wurzach (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) mit der 3. Änderung handelt es sich somit in dieser Zusammenschau um einen qualifizierten Bebauungsplan nach

§ 30 Abs. 1 BauGB.

6.2.4.5 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd-Erweiterung II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung als Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei rund 470 m² und folglich deutlich unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

6.2.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.5.1 Für den Änderungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Arnach-Süd - Erweiterung II", um Benachteiligungen der bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" zu vermeiden. Das im Änderungsbereich auszuweisende, allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf der Rechtsgrundlage der BauNVO 1990 festgesetzt. Um eine Kontinuität der Planung und dennoch eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen eines Wohngebietes zu erreichen wird das allgemeine Wohngebiet (WA) folgendermaßen angepasst:

- Die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür

6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

6.2.5.3 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 orientiert sich an der bestehenden Bebauung und befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Höchst-

werte für allgemeine Wohngebiete.

- 6.2.5.4 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für das vorliegende Grundstück nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- 6.2.5.5 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- 6.2.5.6 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 6.2.5.7 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden.
- 6.2.5.8 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie der Bauherrschaft eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und sich die zu erwartende Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Baugrenzen reichen über die neu entstehende Grenze zwischen den beiden Grundstücken hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.
- 6.2.5.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen

ist nicht erforderlich, da Garagen innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

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

6.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Haydnweg" und den "Schubertweg" besteht eine Anbindung an die "Ratperoniusstraße" und über diese an die Landesstraße L 317.

6.2.7 Wasserwirtschaft

- 6.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.7.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Insofern das anfallende Niederschlagswasser auf Grund der begrenzten Grundstücksflächen nicht vollständig vor Ort versickern kann, muss die Entwässerung diesbezüglich an das bestehende Mischsystem angeschlossen werden, da in dem Baugebiet kein modifiziertes Trennsystem vorliegt. Dieses Mischsystem soll in den kommenden Jahren jedoch vollständig erneuert werden. Der Plan hierzu ist verwaltungsintern bereits in Vorbereitung.

6.2.8 Geologie

- 6.2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.8.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1.1 Das rund 1.570 m² große Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes im Süden des Ortsteils Arnach. Es grenzt im Westen an den Schubertweg, im Süden an den Haydnweg und im Osten und Norden jeweils an ein Wohngrundstück (mit Wohnhaus und Garten) an. Das Gebiet wird zum größten Teil als Spielplatz genutzt. Im Südosteck befindet sich eine asphaltierte Fläche, die für Stellplätze genutzt wird.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Spielplatz besteht aus einer kurzrasigen Wiesenfläche, auf der einige Spielgeräte verteilt sind (Schaukel, Sandkasten, Wippe, Rutsche, Kinderseilbahn). Im Südwesteck befinden sich insgesamt drei Linden: eine größere (Stammdurchmesser etwa 62 cm) im Einmündungsbereich des Schubert- in den Haydnweg sowie zwei im Stammbereich sehr nahe beieinander stehende kleinere Exemplare, die eine gemeinsame Krone ausgebildet haben (Stammdurchmesser jeweils etwa 38 cm). Im Nordwesten stehen eine Hängebirke, eine Korkenzieherweide und ein strauchförmiger Essigbaum. Zudem steht eine einzelne kleine Thuja auf der Wiese. Der Spielplatz ist zu dem östlich anschließenden Wohngrundstück durch eine Thujahecke abgegrenzt. Auf den drei anderen Seiten wird er von einer Hainbuchenhecke umschlossen. Weitere Gehölze kom-

men nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind für das Plangebiet nicht nachgewiesen. Auf der Wiese und im Bereich der Gehölze sind siedlungstypische Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) zu erwarten. Auf Grund der umliegenden, eingewachsenen Wohngärten und der Linden im südwestlichen Plangebiet ist davon auszugehen, dass auch einige für gut durchgrünte Gebiete kennzeichnende Vogelarten vorkommen (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Für störungsempfindliche Tiere ist das Gebiet auf Grund der Spielplatznutzung und der angrenzenden Verkehrsflächen eher ungeeignet. Schutzgebiete oder Biotope befinden sich nicht im räumlichen Umfeld der innerorts liegenden Fläche.

- 7.2.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Planungsbereich ist standortkundlich dem Jungmoränenhügelland zuzuordnen. Das geologische Ausgangsmaterial wird von lehmigen Moränensedimenten gebildet. Als Bodentyp ist Braunerde oder Parabraunerde-Braunerde anzunehmen. Mit Ausnahme der asphaltierten Stellplatzflächen im Südosten und der kleinflächigen Spielplatz-Einrichtungen handelt es sich um unversiegelte bzw. unbefestigte Flächen. Auf Grund der Spielplatzanlage und -nutzung kann zwar mit oberflächennahen Bodenverdichtungen gerechnet werden. Im Großen und Ganzen können die Böden jedoch ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im überplanten Bereich. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen bei den Bauvorhaben auf den umliegenden Grundstücken ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht.
- 7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die wenigen vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei. Dem Gebiet kommt auf Grund der auf allen Seiten angrenzenden Bebauung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 7.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die allseitig anschließende Wohnbebauung handelt es sich bei der Grünfläche um eine Baulücke bzw. Freifläche, welche das umliegende Wohngebiet auflockert. Auf Grund der Nutzung als Spielplatz kommt dem Gebiet zudem eine Bedeutung für die Naherholung bzw. für die Wohnqualität des umliegenden Baugebietes zu. Eine Wirkung in die freie Landschaft hinaus besteht nicht.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung werden zwei zusätzliche Wohngrundstücke ausgewiesen. Im Bereich der zukünftigen Gebäude und Hofflächen geht durch die Versiegelung ein großer Teil der Wiesenfläche als Lebensraum verloren. Es ist zu erwarten, dass die Hainbuchenhecke zur Schaffung von Grundstückszufahrten teilweise zurückgenommen wird. Möglicherweise werden die Lin-

den oder die kleinen Gehölze im Norden gerodet. An den Linden fanden sich bei einer Begehung im Dezember 2012 keine Baumhöhlen oder abstehende Rindenplatten. Auch die kleineren Gehölze haben keine besondere Habitatfunktion. Da in der Umgebung einige weitere größere Bäume stehen, die ähnliche ökologische Funktionen erfüllen können, sind durch die Fällung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Auf die Einhaltung der Vogelschutzzeiten im Falle notwendiger Fällungen wird hingewiesen. Für die Linden ist theoretisch auch bei Umsetzung der Bebauung eine Erhaltung denkbar, da die Zufahrt zu dem westlichen Grundstück vom Schubertweg aus erfolgen wird. Da die Bäume neben ihrer ökologischen Bedeutung auch das Ortsbild aufwerten und von Beginn an eine Eingrünung der Bebauung auf dem westlichen Grundstück gewährleisten könnten, wird insbesondere in Bezug auf die Linden eine Erhaltung vorhandener Gehölze empfohlen und auf Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit hingewiesen.

- 7.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um zwei Baugrundstücke handelt.
- 7.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 7.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): In Folge der möglichen Rodung von zwei bis vier Bäumen entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Gehölze. Durch die Überbauung der Wiesenfläche verringert sich die Kaltluftproduktion im betroffenen Siedlungsteil. Erhebliche kleinklimatische Veränderungen ergeben sich dadurch jedoch nicht.
- 7.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Baustruktur einfügt. Auf Grund der geplanten Bebauung ist die innerörtliche Freifläche nicht mehr als öffentlicher Spielplatz nutzbar. Momentan besteht auf Grund der Bevölkerungsstruktur im umliegenden Wohngebiet jedoch kein Bedarf an diesem Spielplatz.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.3 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro neuem Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Eine größere Zahl an zu pflanzenden Bäumen wird auf Grund der geringen Grundstücksgrößen und um mögliche Konflikte mit Schattenwurf auf Photovoltaikanlagen zu vermeiden, nicht von städtischer Seite gefordert. Um einen Anreiz für die Erhaltung zumindest einer der vorhandenen Linden zu setzen, ist auf dem westlichen Grundstück kein Baum zu pflanzen, wenn mindestens einer der hier bestehenden Bäume dauerhaft erhalten wird.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Lattenzäune sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Ursprüngliche örtliche Bauvorschriften

8.1.1.1 Die ursprünglichen örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" treffen eine Vielzahl an Regelungen. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung sind Festsetzungen zur Dachform (Satteldach), Dachneigung (18-22°), Dachdeckung (engobierte Ziegel) sowie zum Kniestock (bei ein- und zweigeschoßigen Gebäuden höchstens 0,20 m, bei eingeschößigen Gebäuden höchstens 0,70 m gemessen bis OK Dachschwelle). Dachaufbauten werden grundsätzlich nicht zugelassen. Einzel- und Sammelgaragen sind nur in massiver Ausführung mit Flachdach oder abgeschleppt vom Hauptdach zulässig. Einfriedigungen dürfen nur als "lebende Zäune" angelegt werden und eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Außerdem zulässig sind Staketenzäune. Feste Zäune benötigen die Genehmigung des Ortschaftsrates. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei hochwachsende Bäume anzupflanzen. Nebengebäude wie Schuppen, Kleintierställe, Bienenstände o.ä. sind nicht zulässig. Des Weiteren sehen die ursprünglichen örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd – Erweiterung II" öffentliche Stellplätze am Haydnweg im Bereich des Grundstücks Nr. 3 vor.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ausschließlich Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft, aber unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung etwas weiter als in den örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Planes gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich

bzw. nicht sinnvoll.

8.1.2.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

8.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche, orientieren sich andererseits aber auch an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Als Material für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holz-Latten zulässig, damit sie sich in die Umgebung einfügen. Hecken sind ebenfalls zulässig. Die getroffene Vorschrift entspricht den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und den in dessen Planbereich umgesetzten Einfriedungen. Um den umliegenden Charakter fortzuführen und eine geeignete Einbindung sicherzustellen wird daher an diesen engen Vorgaben festgehalten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung ist mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und der Gleichbehandlung aller im Gebiet Wohnenden zu begründen. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die bestehenden Grundstücke verfügen überwiegend über Doppelgaragen und können durch die vorgegebene Lage der Garage im Regelfall vier Pkw auf dem jeweiligen Grundstück abstellen. An diesem Standard soll, auch aus Gründen der Gleichbehandlung festgehalten werden. Der Gemeinderat sieht hierin ausreichende Gründe für die Erhöhung der Stellplatzzahlen. Dass im gleichen Zug durch die Planung öffentliche Stellplätze entfallen, sieht der Gemeinderat als nachvollziehbar an, da der Straßenraum für die Aufnahme der Fahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Durch diese Streichung soll die Erschließung des Baugebietes optimiert werden.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,16 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	Baufläche als WA	1.458 m ²
Verkehrsflächen als Begleitfläche	Verkehrsflächen als Begleitfläche	110 m ²

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,16 ha	100,0%

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an Mischsystem der Stadt Bad Wurzach

- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch die EnBW Regional AG
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch Thüga AG
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch Veolia Umweltservice GmbH
- 9.2.2.7 Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

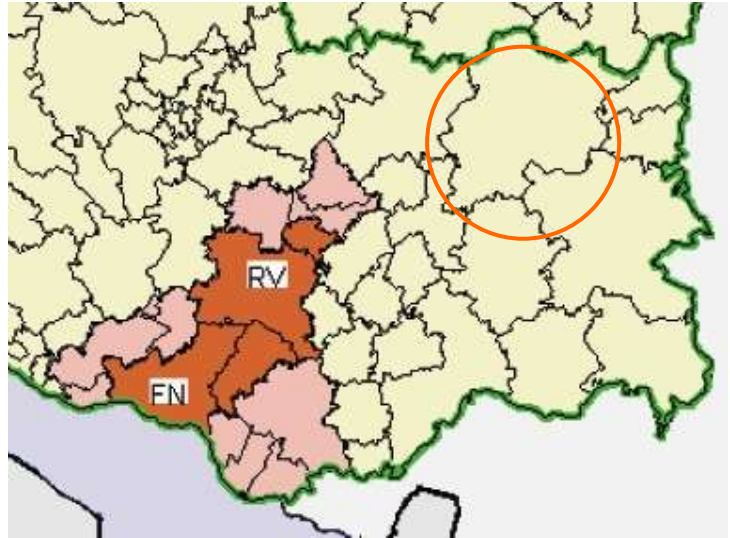
9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 19.12.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Ortschaftsrats-Sitzung vom 28.11.2012 wie folgt Berücksichtigung:
 - Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 2 auf einen Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze
 - Streichung der öffentlichen Stellplätze am Haydnweg im Bereich des Grundstücks Nr. 3
 - Streichung der Festsetzung zu dem zu erhaltenden Baum
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

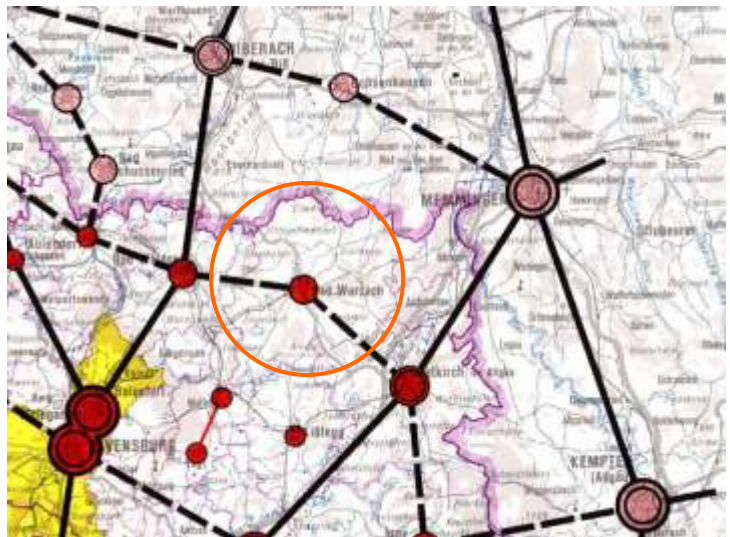
- 9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Bad Wurzach beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.04.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 18.11.2013 enthalten):
 - Verminderung der Wand- und Firshöhen beider Grundstücke
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 9.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Bad Wurzach beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.02.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 10.03.2014 enthalten):
- Redaktionelle Streichung der Passagen zur Bemessung von Gebäudehöhen bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Höhenfestsetzungen liegen, bei der Firsthöhe und der Wandhöhe
 - Ergänzung eines Hinweises zur Entwässerung der Baugrundstücke
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne "



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996), Strukturkarte



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 1998, Darstellung als Wohnbaufläche



Blick von Norden in Richtung Südwesten über das Plangebiet



Blick von Westen auf das Plangebiet



Blick vom "Haydnweg" auf die Stellplätze im Plangebiet



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung der Stadt Bad Wurzach vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Wurzach, den

.....

(Bürgermeister Bürkle)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bad Wurzach, den

.....

(Bürgermeister Bürkle)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Arnach-Süd - Erweiterung II" der Stadt Bad Wurzach (rechtsverbindlich in der Form der 2. Änderung seit 15.01.1981) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Wurzach, den
.....
(Bürgermeister Bürkle)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Arnach-Süd - Erweiterung II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Wurzach, den
.....
(Bürgermeister Bürkle)

Plan aufgestellt am: 19.12.2012
Plan geändert am: 21.04.2013
Plan geändert am: 19.02.2014

Planer:

.....
(i.A. M. Griebe)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.