

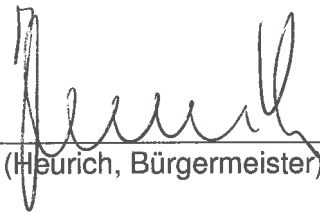
Bebauungsplan für das Gebiet "Bannwartsbühl" in Wolpertswende

**Ausfertigung:**

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Rechtsvorschriften beachtet wurden.

Wolpertswende, den 21. November 2000



  
(Heurich, Bürgermeister)

# SATZUNG

der Gemeinde Wolpertswende über den Bebauungsplan für das Gebiet

---

## "BANNWARTSBÜHL"

---

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 20.11.2000 den Bebauungsplan für das Gebiet "Bannwartsbühl" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 (S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1999 (Gbl. S. 435).

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## § 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Inhalt ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2000 / 18.09.2000 gefertigt vom Kreisplanungsamt Ravensburg.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig iSv § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB iV § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wolpertswende, den 20. 11. 2000

  
HEURICH  
(Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**TEXTTEIL**
**"BANNWARTSBÜHL"**  
**GEMEINDE WOLPERTSWENDE**

- (A Planzeichnung, s. zeichn. Teil)
- B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. ♦ (§ 9 BauGB und BauNVO)
- ♦1.1. **NUTZUNGSART** (§ 9 (1) 1. BauGB, § 8, § 6 BauNVO; § 1 (9) BauNVO)  
 - Gewerbegebiet - GE -  
 - Mischgebiet - MI -, gegliedert in MI-1 und MI-2.  
 Bei den nach § 8 (2) 1., § 6 (2) 3. u. 4. BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben. Sie müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.  
 Die nach § 6 (2) 8. BauNVO zulässigen, sowie die nach § 6 (3) und § 8 (3) 3. BauNVO als Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, somit unzulässig.
- ♦1.2. **NUTZUNGSMASS** (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO).  
 Grundflächenzahl -GRZ- als maximal zulässiger Wert, s. zeichn. Teil.  
 (U.a. werden Lagerflächen, Rangierflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen).  
 Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.
- ♦1.3. **HÖHENLAGE** (§ 9 (2) BauGB).  
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bis max. 0,3 m über dem höchsten Punkt des an das Gebäude anschließenden vorhandenen Geländes liegen.
- ♦1.4. **GEBÄUDEHÖHEN** (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO).  
 Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.  
 Die Wandhöhe -WH- bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Dachhaut, bei Flachdach Oberkante der Attika, bei Pultdach ist die untere Pultdachseite = Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut.  
 Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter, bei Pultdach OK der oberen Seite der Pultdachkon-

- struktion.  
 Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH), s. Fests. 1.3..
- ♦1.5. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
 Offene Bauweise -o-.  
 Abweichende Bauweise -a-, es gilt dort die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 60 m zugelassen.
- ♦1.6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
 (§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO)  
 s. zeichn. Teil, festgelegt durch Baugrenzen.
- ♦1.7. BODENBEFESTIGUNG (§ 9 (1) 20. BauGB [§ 74 (1) 3., (3) 2. LBO]).  
 Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind weitgehend zu vermeiden.
- ♦1.8. AUSGLEICHS-FLÄCHEN (§ 9 (1) 20. BauGB).  
 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil.
- ♦1.8.1. - BELEUCHTUNG Im Freibereich sind zum Schutz von nachtaktiven Insekten Natriumniederdruckdampflampen einzusetzen. Die Lampen sind mit nach unten gerichteten Lichtkegeln anzubringen, soweit dadurch keine Gefährdung von Menschen zu befürchten ist.
- ♦1.9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15. BauGB).  
 s. zeichn. Teil, privat -p-  
 Eingrünung des Siedlungsbereiches.  
 Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.
- ♦1.10. GEH- FAHR- U. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21. BauGB).  
 s. zeichn. Teil. Mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht A zugunsten des südwestl. Grundstücks im MI-2, Geh- und Fahrrecht B zugunsten der südöstlichen (Fl. St. 392) und südlichen Grundstücks (Fl. St. 385) im MI-2, Geh- Fahr- und Leitungsrecht C zugunsten des nördlichen Grundstücks (im MI-1).
- ♦1.11. PFLANZUNGEN\* (§ 9 (1) 25. BauGB).  
 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzbindung).  
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).  
 Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste (s. Teil E) zu wählen.  
 Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur An-

passung an die spezielle Situation (z.B. Garagenzufahrten, Leitungen) um maximal 3,0 m verschoben werden.

- ♦1.12. (§ 9 (7) BauGB).  
 PLANBEREICH Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil.
- ♦1.13. (§ 1 (4) BauNVO).  
 UNTERSCHIEDL. NUTZUNG Nutzungsart, Grundflächenzahl, Wandhöhen, Bauweise

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.♦ (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO - BW).
- ♦2.1. (§ 74 (1) 1. LBO).  
 GESTALTUNG Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.
- ♦2.2. (§ 74 (1) 1. LBO).  
 DÄCHER Dachform s. Planeintrag.
- ♦2.3. (§ 74 (1) 2. LBO).  
 WERBEANLAGE sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe nicht zugelassen. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies betrifft nicht die Aufstellung einer gemeinsamen Werbeanlagen zur Information auf die im Plangebiet angesiedelten Betriebe.
- ♦2.4. (§ 74 (3) 1. LBO).  
 GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- Geschosebenen,
  - Garagen,
  - Straße und zur Herstellung der Zufahrts-/ Zugangflächen
  - Flächen für Freisitzplätze.
- Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muss gleichmäßig über den gesamten Bereich erfolgen; Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.

## HINWEISE

**ARCHÄOLOGIE** Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

**WASSER-  
VERBRAUCH** Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauches soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.).

**REGENWASSER** Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung wird empfohlen. Auf die besonderen Regeln der Brauchwasserinstallationstechnik wird hingewiesen.

**DRAINAGEN** Drainagen sind grundsätzlich untersagt.

**BODENSCHUTZ** Auf die Merkblätter (Bodenschutz bei der Bebauungsplanung / bei Bauarbeiten), welche als Anlage dem schriftlichen Teil beigefügt sind, wird verwiesen.

## D

## PFLANZLISTE

(Beispiele heimischer Gehölzarten)

- |                      |                          |                                 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| als Bäume:           | - Feldahorn              | (Acer campestre)                |
|                      | - Bergahorn              | (Acer pseudoplatanus)           |
|                      | - Schwarzerle/Roterle    | (Alnus glutinosa)               |
|                      | - Hain - Weißbuche       | (Carpinus betulus)              |
|                      | - Esche                  | (Fraxinus excelsior)            |
|                      | - Wildapfel              | (Malus communis)                |
|                      | - Zitterpappel           | (Populus tremula)               |
|                      | - Vogelkirsche           | (Prunus avium)                  |
|                      | - Traubenkirsche         | (Prunus padus)                  |
|                      | - Wildbirne              | (Pyrus communis)                |
|                      | - Stieleiche             | (Quercus robur)                 |
|                      | - Gemeine Eberesche      | (Sorbus aucuparia)              |
|                      | - Winterlinde            | (Tilia cordata)                 |
|                      | - Spitzahorn             | (Acer platanoides)              |
|                      | - Rotbuche               | (Fagus sylvatica)               |
|                      | - Traubeneiche           | (Quercus petraea)               |
|                      | - Sommerlinde            | (Tilia platyphyllos)            |
|                      | - Apfel / Hochstämme     | in Lokalsorten                  |
|                      | - Birnen / Hochstämme    | in Lokalsorten                  |
|                      | - Zwetschgen / Hochstamm |                                 |
| als Sträucher:       | - Hartriegel             | (Cornus sanguinea)              |
|                      | - Haselnuss              | (Corylus avellana)              |
|                      | - Pfaffenhütchen         | (Euonymus europaeus)            |
|                      | - Liguster, immergrün    | (Ligustrum vulgare atrov.)      |
|                      | - Heckenkirsche          | (Lonicera xylosteum)            |
|                      | - Schlehe                | (Prunus spinosa)                |
|                      | - Kreuzdorn              | (Rhamnus catharticus)           |
|                      | - Hundsrose              | (Rosa canina)                   |
|                      | - Salweide               | (Salix caprea)                  |
|                      | - Grauweide              | (Salix incana)                  |
|                      | - Purpurweide            | (Salix purpurea)                |
|                      | - Hanfweide              | (Salix viminalis)               |
|                      | - Schwarzer Holunder     | (Sambucus nigra)                |
|                      | - Wolliger Schneeball    | (Viburnum lantana)              |
|                      | - Gemeiner Schneeball    | (Viburnum opulus)               |
| als Kletterpflanzen: | - Waldrebe               | (Clematis vitalba)              |
|                      | - Gemeiner Efeu          | (Hedera helix)                  |
|                      | - Wilder Wein            | (Parthenocissus quin. engelm.)  |
|                      |                          | (Parthenocissus tric. Veitchii) |
| als Hecke:           | - Hain-Weißbuche         | (Carpinus betulus)              |
|                      | - Liguster, immergrün    | (Ligustrum vulgare atrov.)      |
|                      | - Liguster               | (Ligustrum vulgare)             |



## E BEGRÜNDUNG

### Erforderlichkeit des Planes

Der im Planbereich bereits bestehende Steinmetzbetrieb erfordert eine Erweiterung südwestlich des Betriebes mit Lagerhallen, Büro- und Betriebsleiterwohnung. Südlich des bestehenden Betriebes soll ein weiteres Büro- und Wohngebäude erstellt werden. Der südöstliche Teil des MI-2 soll für eine weitere Bebauung ausgewiesen werden.

Für den Bereich des bestehenden Betriebs gab es bislang keine Planung. Um eine Planungssicherheit zu erhalten insbesondere auch in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung ist dieser Plan erforderlich.

### Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt der die Planungsfläche als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet darstellt.

### Erschließung Oberflächenwasser

Die Gesamt Planungsfläche ist über die Bruggener Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bereich des Mischgebietes-2 wird über das MI-1 erschlossen und ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Die Untergrundverhältnisse lassen ein Versickern des Oberflächenwassers nicht zu. Der Steinmetzbetrieb sammelt jedoch das Oberflächenwasser in einem Becken und verwendet dieses Wasser bei der Steinbearbeitung in seinem Betrieb. Das Gebiet wird im Mischsystem erschlossen.

Nach Auskunft der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung gesichert (Hochzone).

Die für die Ableitung des Erschließungsgebietes genutzte Kanalisation ist ausreichend bemessen, Überlastungen sind nicht zu erwarten.

Die Regenwasserbehandlung ist im RÜB 195 (Sulzsiedlung) gesichert, das Becken wurde jüngst erweitert.

Eine ausreichende Abwasserreinigung in der SKA Berg des AZV Mittleres Schussental ist gewährleistet. Damit ist die abwassertechnische Entsorgung insgesamt gesichert.

### Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zwischen der im Norden verlaufenden Bruggener Straße, den im Osten angrenzenden bebauten Parzellen 392 (bebauter Grundstücksteil), 392/38 und 392/11. Im Süden begrenzen die landwirtschaftlich, als Grünland genutzten Parzellen 392 (nicht bebauter Grundstücksteil), 385 und 396 das Plangebiet. Im Westen begrenzt der verbleibende, als landwirtschaftliche Grünfläche genutzte Teil der Parzelle 383/1 das Plangebiet.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nutzungsarten im Planungsgebiet werden als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt. Dies trägt der Situation Rechnung, dass dort eine Gewerbenutzung und eine Wohnnutzung vorhanden ist und erweitert werden soll.

Die Zuordnung der Flächen erfolgt so, dass die an die vorhandene Wohnbebauung anschließenden Flächen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die

Gewerbefläche am nordwestlichen Rand grenzt an die freie Flur. Mit dieser Zuordnung sollen Störungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Im gesamten Planungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zugelassen. Es soll dadurch vermieden werden, dass sich in der Ortsrandlage, außerhalb der Ortsmitte Einzelhandel ansiedelt (Lebensmittel, Bäckerei, Metzgerei) und somit die verbrauchernahe Versorgung mit Dienstleistungen gefährden würde.

Für Planungsspielraum bei der Gebäudeplanung werden die überbaubaren Grundstücksflächen großflächig ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt u.a. das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Faktoren, die das Nutzungsmaß bestimmen sind die Wand- und Gebäudehöhen. Die Höhenlagen der Erdgeschossfußbodenhöhen richtet sich nach dem vorhandenen Gelände. Von den festzulegenden Erdgeschossfußbodenhöhen aus bemessen sich die festzusetzenden Trauf- und Firsthöhen.

#### Örtliche Bauvorschriften

Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch die Unterbringung des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks). Weitere Geländeänderungen sind auf die abschließend aufgeführten, planerisch notwendigen Fälle beschränkt.

#### Grünordnung / Eingriffsregelung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sichert den Erhalt eines Teiles der bestehenden Bäume und fordert das Anpflanzen neuer Bäume mit heimischem Laubgehölz. Diese Maßnahme soll eine gute Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung wurde eine Bestandserhebung und -Bewertung der Planungsfläche hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholung erarbeitet.

#### Kosten der Realisierung

Der Gemeinde Wolpertswende entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten, da die erforderliche Erschließung sowie Ausgleichsmaßnahmen auf privater Basis erfolgt.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Flächenbilanz

	<u>Flächengehalt</u>	<u>Anteil</u>
Mischgebietsflächen	7.058 m <sup>2</sup>	67,1 %
Gewerbegebietsflächen	2.107 m <sup>2</sup>	20,0 %
Grünflächen privat	1.355 m <sup>2</sup>	12,9 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.520 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSBEWERTUNG ZUM § 1a BauGB

### BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

#### - Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Würmeiszeit-Grundmoräne. Vorherrschende Bodenart ist kiesiger Lehm. Als Bodentypen können Parabraunerden angenommen werden.

Das Plangebiet wird momentan folgendermaßen genutzt:

Flurstücke 383/3 und 383/4: Betriebsgelände mit Betriebsgebäuden, Werkstatt, Wohnhaus, Lagerflächen, Stellplätze (0,54 ha)

Betroffener Teil Flurstück 383/1: Grünland (0,3 ha)

Flurstück 383/2: Aufgelassenes Gartenland, teilweise verbuscht, teilweise Ruderalflora, einzelne Obstgehölze (Busch-, Niederstammobst) (0,13 ha)

Betroffener Teil Flurstück 392: Grünland, Wiese (0,1 ha)

#### - Wasser

Durch die momentane Nutzung besteht keine wesentliche Belastung des Grundwassers. Von einer Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist in geringem Umfang auszugehen (landwirtschaftlich genutzter Bereich).

#### - Klima

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 585 bis 590 m über NN. am nordwestlichen Rand des Dorfes Wolpertswende.

#### - Vegetation, Flora, Fauna

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes (383/3 und 383/4) existiert an der Bruggener Straße sowie am Westrand ein Baum- bzw. Strauchbestand (Birke, Hasel, Weide, Esche, Erle), teilweise durchsetzt mit gärtnerischen Gehölzen.

Auf dem Flurstück 383/4 (unbebaut) befinden sich einige Obstgehölze (Büsche, Halbstämme), sukzessiv haben sich mangels Bewirtschaftung Sträucher sowie Ruderalflora angesiedelt. Im übrigen Planbereich existieren keine Gehölze.

Umfeld des Plangebietes: Im Norden liegt die Bruggener Straße, westlich und südlich befinden sich Grünland- bzw. Ackerflächen, im Osten existiert Wohngebiet.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in exponierter Situation am Westrand des Dorfes Wolpertswende. Das Gebiet ist aus Nordwest (Bruggen) einsehbar.

### - Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund der bereits bestehenden Nutzung keine wesentliche Erholungsfunktion.

## EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Eingriffsintensität beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den vorhandenen Flächenbestand. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 0,6 ha überbaut.

Die Eingriffserheblichkeit beschreibt die weiteren Wirkungen der geplanten Maßnahme auf die bestehenden ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des betroffenen Gebietes.

Gegenüber den bestehenden Funktionen im Planungsgebiet sind vorwiegend Störungen hinsichtlich der Faktoren Boden, Wasser und Landschaftsbild zu erwarten. Hinsichtlich der Funktionen Klima, Vegetation und Flora sowie Erholung sind die zu erwartenden Störungen von nachrangiger Bedeutung. Alle vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

### - Boden

Für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes entstehen Einwirkungen durch bauliche Maßnahmen (Entzug der Möglichkeit zur anderweitigen, nicht baulichen Nutzung), sowie Verdichtung und Versiegelung. Die geplante Bebauung betrifft bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Parzelle 383/2 (Umland)

### - Wasser

Einwirkungen in der Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenabfluss und Kanalisierung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.

### - Landschaftsbild

Die geplanten baulichen Maßnahmen bewirken eine Veränderung des bisherigen landschaftlichen Erscheinungsbildes in der Form, dass sich die bestehende gewerbliche Bebauung weiter nach Westen ausdehnt. Die geplanten baulichen Maßnahmen im südlichen Bereich des Plangebietes wirken sich auf das Landschaftsbild unwesentlich aus.

## EINGRIFFSMINDERUNG

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit des Eingriffes vermindern. Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Vermeidung von Bodenversiegelung, Sicherung des Mutterbodens
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplatz- und Lagerflächen.

- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, damit verminderte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
- Vermeidung glänzender, großflächiger Fassaden sowie reflektierender Maßnahmen.
- Begrünung von Einfriedigungsanlagen im Übergang zur freien Landschaft.
- Pflanzbindung für alle vorhandenen Gehölze im Bereich des Plangebiets.

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN

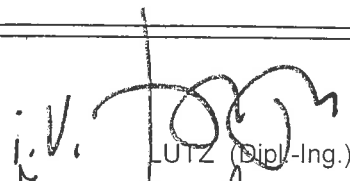
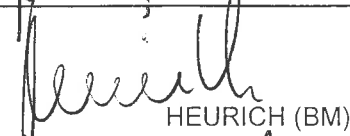
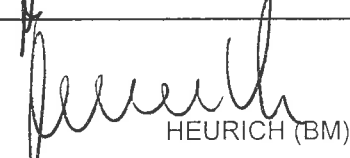
Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die geeignet sind, durch den geplanten Eingriff verursachte Störungen und Verluste des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Ausweisung von Ausgleichsflächen (0,12 ha) im Randbereich des Plangebietes mit Pflanzbindung bzw. Pflanzgeboten.

### FOLGERUNGEN

Die geplante Maßnahme stellt in Bezug auf den Naturhaushalt einen Eingriff dar. Insbesondere entzieht er dem betroffenen Landschaftsteil die Option zur Flächenumnutzung durch die geplante Bebauung, das gilt allerdings nur für die tatsächlich ausgewiesenen Bauflächen. Mit der Durchführung von eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit gleichzeitig ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.


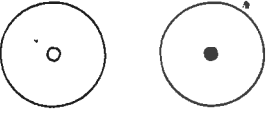
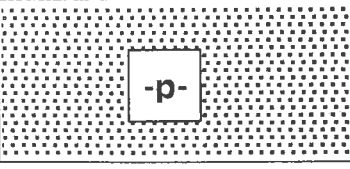
**GEMEINDE WOLPERTSWENDE,  
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
"BANNWARTSBÜHL"**

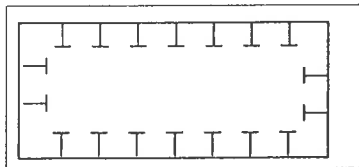
<u>GEFERTIGT:</u>	<b>KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG</b> PARKSTRASSE. 9, 88212 RAVENSBURG  11. Mai 2000 / 18. Sept. 2000	 LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE  18. SEPT. 2000	 HEURICH (BM)
<u>SAT- ZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE  20. Nov. 2000	 HEURICH (BM)

**F VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	20. MÄRZ 2000
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	19. MAI 2000
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	22. MAI 2000 05. JUNI 2000
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM	03. JULI 2000
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	18. SEPT. 2000
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	22. SEPT. 2000
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 02. OKT. 2000 BIS 02. NOV. 2000 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM	20. NOV. 2000
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM	24. NOV. 2000

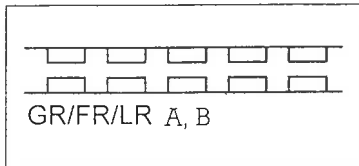
Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990

<p style="text-align: center;"><b>GE / MI</b></p>	<p><b>NUTZUNGSART</b> Gewerbegebiet / Mischgebiet</p>	<p>PlanzV 1.3.1., 1.2.2. s. Text 1.1.</p>																				
<p style="text-align: center;"><b>GRZ</b></p>	<p><b>NUTZUNGSMASS</b> Grundflächenzahl</p>	<p>PlanzV 2.5. s. Text 1.2.</p>																				
<p><b>WH max.</b> <b>GH max.</b></p>	<p><b>HÖHEN</b> maximal zulässige Wandhöhe maximal zulässige Gebäudehöhe</p>	<p>PlanzV 2.8 s. Text 1.4.</p>																				
<p style="text-align: center;"><b>o / a</b></p>	<p><b>BAUWEISE</b> offen / abweichend</p>	<p>PlanzV 3.1., 3.3. s. Text 1.5.</p>																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Beispiel</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MI-2</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GRZ 0,25</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">o</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SD</td> <td style="text-align: center;">30 - 40°</td> </tr> <tr> <td>WH max.</td> <td style="text-align: center;">3,8 m</td> </tr> <tr> <td>GH max.</td> <td style="text-align: center;">8,5 m</td> </tr> <tr> <td>PD</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WH max.</td> <td style="text-align: center;">4,5 m</td> </tr> <tr> <td>GH max.</td> <td style="text-align: center;">7,2 m</td> </tr> </table>	Beispiel		MI-2		GRZ 0,25		o		SD	30 - 40°	WH max.	3,8 m	GH max.	8,5 m	PD		WH max.	4,5 m	GH max.	7,2 m	<p><b>NUTZUNGSSCHABLONE</b></p> <p>NUTZUNGSART 7 Mischgebiet, Bereich 2</p> <p>GRUNDFLÄCHENZAHL max. zul. 0,25</p> <p>BAUWEISE offen</p> <p>DACHFORM Satteldach / DACHNEIGUNG 30-40°</p> <p>WANDHÖHE max. / 3,8 m</p> <p>GEBÄUDEHÖHE max. / 8,5 m</p> <p>DACHFORM Pultdach</p> <p>WANDHÖHE max. / 4,5 m</p> <p>GEBÄUDEHÖHE max. / 7,2 m</p>	<p>PlanzV § 2 (2) S. 2</p>
Beispiel																						
MI-2																						
GRZ 0,25																						
o																						
SD	30 - 40°																					
WH max.	3,8 m																					
GH max.	8,5 m																					
PD																						
WH max.	4,5 m																					
GH max.	7,2 m																					
	<p><b>BAUGRENZE</b></p>	<p>PlanzV 3.5. s. Text 1.6.</p>																				
	<p><b>PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG</b></p>	<p>PlanzV 13.2. s. Text 1.10.</p>																				
	<p><b>GRÜNFLÄCHE</b> privat</p>	<p>PlanzV 9. s. Text 1.8.</p>																				



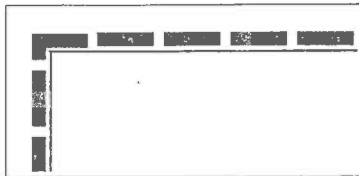
AUSGLEICHSFLÄCHE

PlanzV 13.1.  
s. Text 1.7.



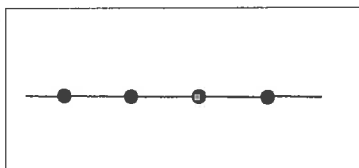
GEH- / FAHR- U. LEITUNGS-  
RECHT A, B

PlanzV 15.5.  
s. Text 1.9.



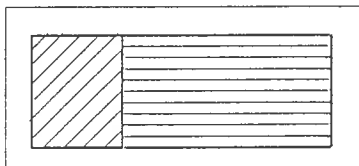
GELTUNGSBEREICH  
des Bebauungsplanes

PlanzV 15.13.  
s. Text 1.11.



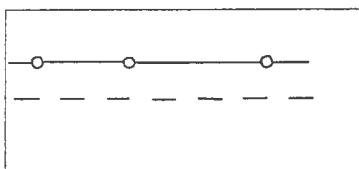
ABGRENZUNG  
unterschiedliche Nutzungen

PlanzV 15.14.  
s. Text 1.12.



GEBÄUDE  
bestehend

DIN 18702 7.13,  
7.14



GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
vorhanden / vorgeschlagen -  
Grundstücksgröße (unverbindl.)

DIN 18702, 3.1.5.



## Allgemeiner Grundwasserschutz

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

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

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

Im einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

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

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

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

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

Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

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

## Bodenschutz bei Bauarbeiten

### Daran sollten Sie denken

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

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

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

### **Bodenschutz ist nötig.**

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

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

### Das sollten Sie beachten

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

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

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

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

### Das sollten Sie vermeiden

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

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

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

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

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

## Wasserversorgung

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

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

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

## Regenwassernutzung

### 1. Allgemeines

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

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

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

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

### 2. Regenwasseranlagen - Trinkwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 - Teil 4 - Abs. 3.2.1 nicht zulässig.

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

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

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

Eine Überprüfung dieser Anlagen sollte durch das Wasserversorgungsunternehmen durchgeführt werden.

Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) wird hingewiesen.

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