

# **GEMEINDE WOLPERTSWENDE**

---

## **Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“**

Textteil

**SATZUNG**

20.12.2010

LB≡BW Immobilien  
Landsiedlung GmbH

## **T E X T T E I L**

### **zum Bauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“**

#### **Rechtsgrundlagen dieses Bauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

###### **1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

###### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

## 2.2 Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen (Erdgeschossrohfußbodenhöhe, EFH) sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Von der im Plan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal um +/- 0,2 m abgewichen werden.

## 2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH (Pulldach) gelten als Höchstmaß.

Die Traufhöhen STH / PTH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes, bzw. PFH (Pulldach) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden.

## 3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

### 3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

### 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf jeweils an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

## 4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Ein Vortreten von Erkern, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 4,0 m und einer Übertretung von max. 1,5 m wird zugelassen.

**5. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. In den Bereichen der Pflanzgebote (vgl. Ziffer I.14.2) und des Schutzstreifens (vgl. Ziffer 7) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude sind je Grundstück auf ein Gebäude mit max. 40 cbm umbautem Raum beschränkt.

**6. Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern ein Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Überdachte Stellplätze sind Stellplätze mit Überdachung und ohne eigene Wände. In den nach Ziffer I. 14.3 festgesetzten Pflanzgebotsflächen Pfg 3, 4 und 5 sind überdachte und nichtüberdachte Stellplätze nicht zulässig.

**7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Sichtfelder:

Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintragung).

Soweit Bäume im Sichtfeld vorgesehen sind, müssen Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über der Fahrbahnoberkante verwendet werden.

Schutzstreifen:

Zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7966 ist ein 15,00 m breiter Schutzstreifen (siehe Planeintrag) festgesetzt. In dem Schutzstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

**8. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Anordnung und Aufteilung der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist verbindlich.

Abweichungen von den ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen sind zur Anpassung an die Erfordernisse der Erschließung (z. B. Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen) zulässig.

**9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten (Rabattensteine und Fundamente) erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

**10. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**  
(Rückhaltung/Ableitung/Versickerung) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Wasserablaufmulden:

Entsprechend den Eintragungen im Plan: Anlage zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser (offene Wasserablaufmulden) in das geplante Regenrückhaltebecken.

Regenrückhaltebecken:

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

**11. Dachflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

**12. Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden folgende Leitungsrechte festgesetzt:

LR 1 und LR 2: Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten der obenliegenden Grundstücke und der Gemeinde Wolpertswende. LR 1: oberirdisch, LR 2: unterirdisch. Der Bereich der Leitungsrechte ist von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

Die Leitungsrechte sind von Überbauung (z. B. Garagen) freizuhalten. Einlaufschächte und Überlaufschwelle sind zulässig.

### **13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

#### 13.1 Bereich A: Wasserablaufmulden

Die Anlage der Wasserablaufmulden ist naturnah auszuführen. Die Flächen sind so zu beschaffen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss sowie die Versickerung über die belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) dauerhaft gewährleistet ist. Zur Ablaufverzögerung notwendige Querriegel sind mit standortgerechten Natursteinen herzustellen. Die Mulden sind mit einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung mit je 50 % Kräuter und Gräser frischer bis feuchter Standorte (Feuchtwiese) einzusäen. Die Mulden sind von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Die Bereiche außerhalb der Mulden sind punktuell mit Gehölzen zu bepflanzen. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 5.

##### Pflege Bereich Wasserablaufmulden:

1-2 x Mahd mit Abräumen des Mähguts, Freihaltung von Gehölzen und Ablagerungen. Die an die Mulden angrenzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 13.2 Bereich B: Regenrückhaltebecken

Zur Retention wird das abfließende Niederschlagswasser aus den Ablaufmulden und dem Regenwasserkanal in einem nicht abgedichteten Regenrückhaltebecken aufgefangen (naturnahe Ausbildung). Der Bodenaufbau im Bereich der Torf-Mulde ist zu erhalten, die Torf-Überdeckung mit Oberboden darf etwa 1 m nicht unterschreiten (Austrocknungsschutz). Der vorgesehene Dauerstau von einem Drittel des Beckenvolumens ist im Bereich der Torf-Mulde zu platzieren. Die Böschungen für das erforderliche Stauvolumen sind möglichst flach und unregelmäßig im Verlauf auszubilden (Schaffung hoher Strukturvielfalt, naturnahes Erscheinungsbild). Im Übergangsbereich vom Dauerstau zum periodischen Stau sowie im Ein- und Auslaufbereich ist eine Schilf-Initialpflanzung vorzusehen. Daran ist oberhalb ein Verlandungsbereich als Übergang zur Hochstaudenflur mit Binsen und Seggen anzuordnen (standortgerechte Initialpflanzung).

Die an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Flächen einschließlich der Grünflächen im Bereich des bestehenden Entwässerungsgrabens sind als extensives Feuchtgrünland mit Übergängen zu Hochstaudenfluren zu entwickeln: die Grasnarbe ist umzubrechen und autochthones Saatgut ist einzubringen. Der Gehölzbestand ist zu integrieren, punktuell sind Gehölz-Nachpflanzungen zur Gliederung der Fläche und Einbindung der Einzäunung vorzusehen. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 5.

##### Pflege Bereich Regenrückhaltebecken:

In die Schilf- und Verlandungsbereiche ist nur nach Bedarf bei Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder zu starkem Gehölzaufkommen durch Mahd einzugreifen, Bei vollflächiger Mahd sind mind. 20 % der Fläche als Rückzugs- und Wiederausbreitungsflächen und Strukturelemente (Altgras, Altschilf) stehen zu lassen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 13.3 Bereich C: Entwicklung von Extensivgrünland

Die Flächen sind unter Erhalt des Gehölzbestandes als Blumenwiese zu entwickeln. Umbruch und Ansaat autochthoner Saatgutmischung. Pflege: 1-2 x Mahd mit Abräumen des Mähguts, die erste Mahd frühestens nach der Hauptblüte der Gräser (Heuwiesennutzung), keine Düngung. Ggf. in den ersten Jahren häufigere Mahd zur Auslagerung. Pflege der bestehenden Gehölze, Ersatz bei Abgang. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 5.

### 13.4 Bereich D: Anlage einer Streuobstwiese

Erhaltung der Gehölze im Böschungsbereich und Pflanzung einer Streuobstwiese mit jeweils Abstand 10 m zwischen den Bäumen über extensivem Grünland. Verwendung hochstämmiger, standortangepasster Obstsorten und Einsaat standortgerechter autochthoner Samenmischung artenreicher Wiesen. Pflege: Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Extensive Bewirtschaftung des Grünlands (1-2 x Mahd mit Abräumen des Mähguts, erste Mahd frühestens nach der Hauptblüte der Gräser, Heuwiesennutzung), keine Düngung.

### 13.5 Insektenschutz

Für die Gestaltung der Außenbeleuchtung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Lichtpunkthöhe ist auf ein Minimum zu beschränken
- Flächige Wandbeleuchtungen sind unzulässig
- Die Leuchtmittel sind aus dem Spektralbereich von 570 – 630 nm zu wählen (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen LED)
- Die Beleuchtungskörper sind oben und seitlich abzuschirmen
- Die Oberflächentemperatur der Lampen muss unter 60° C liegen.

## **14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 (1) Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt))

### 14.1 Hinweis

In den Pflanzgebotsflächen Pfg 3, 4 und 5 sind Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze unzulässig (vgl. Ziffer I. 5 und 6).

### 14.2 Verkehrsgrün

Pflanzgebot 1

An dem in Plan als Verkehrsgrün bezeichneten Stellen sind schmalkronige Laubgehölzhochstämmen in einem Abstand von min. 4,0 m zum bestehenden Fahrbahnrand zu pflanzen. Die Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 1.

### 14.3 Private Flächen

#### Pflanzgebot 2

Baumpflanzungen auf privaten Flächen entlang der Straßen entsprechend den Eintragungen im Plan. Die Baumstandorte können um maximal 3 m verschoben werden.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sowie die Baumpflanzungen auf privaten Flächen entlang der Straßen werden hierbei angerechnet. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 2.

#### Pflanzgebot 3

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke entsprechend den Eintragungen im Plan. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 3, Teil Sträucher.

#### Pflanzgebot 4

Pflanzung einer 2-3 reihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern entsprechend den Eintragungen im Plan. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 3.

#### Pflanzgebot 5

Die Wasserablaufmulden sind mit einer Rasenmischung zu begrünen. Die Bereiche außerhalb der Wasserablaufmulden sind mit flächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Gehölzartenauswahl und Pflanzempfehlungen siehe IV. Anhang, Pflanzenliste 4.

## **15. Höhenlage des Geländes** (§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 9 (3) BauGB)

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.



## **II. HINWEISE**

### **1. Grundwasser- und Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

#### Gesetzliche Grundlagen

##### a) Bodenschutz (§ 4 Abs. 1 und 2 BodSchG)

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

##### b) Grundwasserschutz (§ 1a Abs. 2 und § 2 Abs. 1 WHG)

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser. Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer.

#### 1.1 Schutz des Grundwassers

Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Grundwasserabsenkung bzw. dessen Ableitung ist unzulässig.

#### 1.2 Abwasserbeseitigung und -reinigung

Für den Geltungsbereich ist ein Abwassertrennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten. Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluß darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dach- und Oberflächenwasser sind in einem weitgehend offenen Wasserablaufmuldensystem dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu fassen und entweder den offenen Wasserablaufmulden zuzuführen oder in den Regenwasserkanal im Trennsystem einzuleiten. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung. Anschlüsse unter der Rückstauenebene Straße sind gegen Rückstau gemäß DIN 1986 zu sichern (z.B. ein Bodenablauf bei außenliegenden Kellertreppen). Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (offene Wasserablaufmulden) sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluß dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflußhindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

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

Neben der Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan wird die Überleitung/Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 71 LBO durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Konkret werden damit die Eigentümer der untenliegenden Grundstücke rechtlich verpflichtet, die Überleitung und Versickerung des Niederschlagswassers der (einzeln genannten) obenliegenden Grundstücke zu dulden. Einbauten in den Mulden, wie z. B. Einlaufroste oder Überlaufschwelle, sind ebenfalls zu dulden.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) wird als offenes, nicht abgedichtetes Erdbecken mit einem nutzbaren Speichervolumen von ca. 510 m<sup>3</sup> hergestellt. Die Beckentiefe beträgt im Mittel 1,30 m; die Böschungsneigungen des RRB werden mit 1 : 3 hergestellt. Aufgrund der Nähe des RRB zu einem öffentlichen Spielplatz wird eine umlaufende Einzäunung vorgesehen. Zur biologischen Reinigung des ankommenden Niederschlagswassers, bestehend aus Regenwasser von privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen, wird im Einlaufbereich des RRB eine Schilfzone angelegt.

### 1.3 Drainagewasser

Die Herstellung wasserdichter Keller wird empfohlen. Drainagewasser darf nicht in die Trennkanalisation eingeleitet werden.

### 1.4 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober-/Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßgaben etc.).

### 1.5 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Änderungen der Erdoberfläche aufgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.

### 1.6 Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt ist nicht zulässig.

## **2. Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Abteilung Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## **3. Stellplätze**

Die Flächen vor Garagen mit einer Tiefe von mindestens 5,5 m werden als zweiter Stellplatz anerkannt.

## **4. Beleuchtungseinrichtungen**

Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.

## **5. Photovoltaik – Anlagen**

Aus Gründen des Insektenschutzes dürfen nur Photovoltaik – Anlagen installiert werden, die weniger als 50% polarisiertes Licht reflektieren.

## **6. Baugrund / Auffüllungen**

Das Ingenieurbüro „das geoteam“, Ravensburg hat ein Baugrund- und Erschließungsgutachten vom 23.10.1997 erstellt. Ergänzend wurde vom Ingenieurbüro „das geoteam“, Wolfegg eine geotechnische Stellungnahme zu den Ergebnissen der durchgeführten Rammsondierungen vom 23.10.2009 erarbeitet. Auf die Ergebnisse des Gutachtens und der Stellungnahme wird verwiesen. Diese können bei der Gemeinde Wolpertswende eingesehen werden.

Das Gutachten gibt allgemeine Hinweise für die Gründung der Gebäude. Den Bauherren wird empfohlen eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Rahmen der Bauvorbereitungen durchzuführen.

In den Erdaufschlüssen wurden im obersten Bereich vereinzelt künstliche Auffüllungen (Bohrprofil KB 3: Schluff, kiesig, Ziegelreste, brau, steif) angetroffen. Eine organoleptische Prüfung der Auffüllmaterialien erbrachte keine Auffälligkeiten. Sollten im Zuge der Aushubarbeiten verdächtige Bereiche angetroffen werden, müssen diese auf Verunreinigungen geprüft werden.

### III. ANHANG / PFLANZENLISTE

#### Pflanzempfehlungen / Artenauswahl / Pflegemaßnahmen

- Pflanzenliste 1: Artenliste für Pflanzgebot 1 (Bäume 1. Ordnung)

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. m. B. STU 16-18 cm, autochthone Herkunft

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflege: Die darunter liegende Straßenböschung ist extensiv zu unterhalten: keine Düngung, Mahd 1-2x / Jahr. Die Bäume sind dauerhaft artgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Pflanzenliste 2: Artenliste für Pflanzgebot 2 (Bäume 2. Ordnung)

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. m. B. STU 12-14 cm, autochthone Herkunft (Bezugsadressen beim Landratsamt Ravensburg)

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sobus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris

sowie hochstämmige Streuobstbäume

Pflege: Die Bäume sind dauerhaft artgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### Pflanzenliste 3: Artenliste für die Pflanzgebote 3 und 4

**Fett** = Hauptarten des Naturraumes, die bevorzugt verwendet werden sollen

#### Bäume

Mindestqualität: Heister 2 x v. 150-200, autochthone Herkunft (Bezugsadressen beim Landratsamt Ravensburg), Pflanzverband 1 x 1,5 m

<b>Feldahorn</b>	<b>Acer campestre</b>
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
<b>Hainbuche</b>	<b>Carpinus betulus</b>
<b>Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
Holzapfel	Malus sylvestris
<b>Vogelkirsche</b>	<b>Prunus avium</b>

Wildbirne	Pyrus pyraster
<b>Stieleiche</b>	<b>Quercus robur</b>
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

sowie hochstämmige Streuobstbäume

#### Sträucher

Mindestqualität: Str. 2 x v. 100-120, autochthone Herkunft (Bezugsadressen beim Landratsamt Ravensburg), Pflanzverband 1 x 1,5 m

<b>Roter Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
<b>Hasel</b>	<b>Corylus avellana</b>
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaea</b>
<b>Liguster</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>
Kreuzdorn	Rhamnus cartharica
Faulbaum	Rhamnus frangula
<b>Heckenrose</b>	<b>Rosa canina</b>
Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b>Viburnum lantana</b>
gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

Pflege: Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Hinweise zur fachgerechten Anlage und Pflege von Hecken siehe Merkblätter 1, 2, 4 der LUBW (LfU)).

- Pflanzenliste 4: Artenliste für Pflanzgebot 5

**Fett** = Hauptarten des Naturraumes, die bevorzugt verwendet werden sollen

Mindestqualität: Str. 2 x v. 100-120, autochthone Herkunft (Bezugsadressen beim Landratsamt Ravensburg), Pflanzverband 1 x 1,5 m

Faulbaum	Rhamnus frangula
<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaea</b>
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
<b>Purpurweide</b>	<b>Salix purpurea</b>
<b>Fahlweide</b>	<b>Salix rubens</b>
Mandelweide	Salix triandra
gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

Pflege: Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Hinweise zur fachgerechten Anlage und Pflege von Hecken siehe Merkblätter 1, 2, 4 der LUBW (LfU)).

- Pflanzenliste 5: Artenliste für Bereich A

**Fett** = Hauptarten des Naturraumes, die bevorzugt verwendet werden sollen

Mindestqualität: Str. 2 x v. 100-120, Pflanzverband 1 x 1,5 m

<b>Schwarzerle</b>	<b>Alnus glutinosa</b>
<b>Pfaffenhütchen</b>	<b>Euonymus europaea</b>
Faulbaum	Frangula alnus
Traubenkirsche	Prunus padus
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
<b>Purpurweide</b>	<b>Salix purpurea</b>
<b>Fahlweide</b>	<b>Salix rubens</b>
Mandelweide	Salix triandra
gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

Für Pflanzen und Ansaaten ist standortgerechtes Material autochthoner Herkunft zu verwenden (Bezugsadressen beim Landratsamt Ravensburg).

**Aufgestellt:**

LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH  
Stuttgart, den 30.04.2010 / 19.07.2010 / 15.11.2010

**Ausfertigungsvermerk:**

**Vorstehender Textteil und der dazu gehörende, von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH gefertigte Lageplan vom 30.04.2010 / 19.07.2010 / 15.11.2010 wurden als Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“ vom Gemeinderat am 20.12.2010 als Satzung beschlossen.**

**Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.**

Wolpertswende, den .....

.....  
- Bürgermeister -

# **GEMEINDE WOLPERTSWENDE**

---

Begründung

**zum  
Bebauungsplan  
„Erweiterung Baugebiet  
Auf der Platte“**

**SATZUNG**

**20.12.2010**

**LB≡BW Immobilien  
Landsiedlung GmbH**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1.1 Ausgangslage**

Für das Gebiet „Auf der Platte“ wurde eine Gesamtkonzeption zur Entwicklung in zwei Bauabschnitten erstellt. Der erste Bauabschnitt ist bereits umgesetzt und bebaut, hierfür besteht der rechtskräftige Bauungsplan „Auf der Platte I. BA“. Um den weiter anhaltenden Bedarf an Wohnbauland für Wolpertswende zu decken, besteht die Notwendigkeit zur Entwicklung des 2. Bauabschnitts und damit zur Aufstellung des Bauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“.

#### **2. Verbandszugehörigkeit**

Mit der Gemeinde Fronreute bildet die Gemeinde Wolpertswende den Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Fronreute - Wolpertswende mit Sitz in Wolpertswende.

#### **3. Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute – Wolpertswende / 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt und liegt im Nordwesten des Ortes Wolpertswende.

Die Bebauung der Flächen im Geltungsbereich „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“ stellt eine Abrundung des Ortes südlich der Kreisstraße dar und bildet langfristig den nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende.

#### **4. Plangebiet**

##### **4.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende. Im Norden wird das Gebiet durch die Vorseer Straße / Kreisstraße K 7966 begrenzt, im Südwest-



ten grenzt das Baugebiet „Auf der Platte I. BA“ an. Im Südosten und Osten wird das Plangebiet von der Bebauung des ursprünglichen Ortskerns umschlossen.

#### 4.2 Topographie

Das Plangebiet ist durch ein nach Südwesten geneigtes Gelände gekennzeichnet. Der nördliche und westliche Rand sind etwas steiler geneigt – nach Süden verläuft der Hang etwas flacher. Die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen 582 m und 570 m über N.N.

#### 4.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Nutzungen sind Ackerflächen und Dauergrünland, zum Teil mit Baumbestand, vorhanden.

### **5. Städtebauliches Konzept**

#### 5.1 Charakteristik des Ortsbildes

Der Ort Wolpertswende liegt an einem Südwesthang und fügt sich mit seiner durch Satteldächer geprägten Dachlandschaft harmonisch in die Landschaft ein. Der Ort entstand ursprünglich entlang der Niedersweiler Straße, der Vorseer Straße und der Aulendorfer Straße. An den Ortsrändern im Norden und Westen haben sich die Neubaugebiete entwickelt. Die Bebauung im Ortskern und in den neueren Baugebieten wird durch unterschiedliche Gebäudetypen gebildet und ist eher kleingliedrig. Das direkt an das Plangebiet angrenzende Baugebiet „Auf der Platte 1.BA“ weist eine eigenständige klare Struktur auf mit einer vorwiegend freistehenden Einzelhausbebauung.

#### 5.2 Bebauungskonzept

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine große innerörtliche Freifläche dar, die im Norden von der Vorseer Straße, im Südwesten durch das Baugebiet „Auf der Platte 1.BA“ und im Südosten und Osten durch die historische Bebauung begrenzt wird. Eine Nutzung dieser innerörtlichen Fläche für den Wohnungsbau rundet die Bebauung des Ort Wolpertswende nach Norden hin ab und bildet langfristig den nördlichen Ortsrand. Die Gesamtkonzeption „Auf der Platte“ sieht einen gemeinsamen Kinder-spielplatz für die Bauabschnitte I und II vor. Der Spielplatz liegt im südöstlichen Bereich des I. Bauabschnitts und wurde bereits hergestellt.

#### 5.3 Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Vorseer Straße (Kreisstraße K 7966) im Norden. Die Anbindung liegt im Bereich des bestehenden Anschlusses des Rad- und Landwirtschaftsweges. Eine Zufahrt von der K 7966 zu den direkt an die Vorseer Straße angrenzenden Grundstücken ist ausgeschlossen.

Das Konzept der inneren Erschließung sieht im nördlichen Bereich eine Ringstraße vor, der südliche Bereich des Baugebiets wird durch eine Stichstraße erschlossen. Die Ausbildung der Wohnstraßen ist als gemischt genutzte Verkehrsfläche (ebenengleicher Ausbau, Tempo 30-Zone) vorgesehen. Die Breite der Erschließungsstraße ist mit 5,15 m festgesetzt. Vorgesehen ist ein Straßenausbau auf 5,0 m (zuzüglich Randsteine). Die Randsteine werden mit gefasten Kanten hergestellt, so dass ein Überfahren möglich ist.

Das Plangebiet ist an das bestehende Baugebiet „Auf der Platte 1.BA“ über die Straße „Auf der Platte“ im Bereich der vorhandenen Wendepalte angebunden. Um den Durchgangsverkehr zwischen dem bestehenden und dem geplanten Baugebiet auf ein Minimum zu begrenzen, ist das Straßenverbindungsstück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ergänzend ist im Süden des neuen Baugebietes eine zweite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die eine Überfahrtsmöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bzw. eine Verbindung für Fußgänger zum Holunderweg ermöglicht.

Fußwege am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets verbinden die Wohnbebauung mit dem Ortskern, dem angrenzenden Baugebiet „Auf der Platte 1.BA“, dem Spielplatz und dem Wohngebiet nördlich der Vorseer Straße.

Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum und an den Wendeanlagen vorgesehen.

#### 5.4 Freiflächenkonzept

Aufgrund der besonderen Situation am nördlichen Ortsrand und aufgrund der Topographie wurde auf eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebiets großen Wert gelegt. Daher wurde im Nordwesten entlang der Vorseer Straße eine Baumreihe und unterhalb der Böschung ein Pflanzstreifen mit gebietstypischen Sträuchern vorgesehen. Diese Bepflanzung bildet den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft.

Der Flächennutzungsplan sieht entlang der Vorseer Straße einen Grünzug vor, der sich über den nordöstlichen Rand des Plangebiets bis in die Ortsmitte erstreckt. Daher wurde die Bebauung im Nordosten von den Grundstücksgrenzen nach Süden versetzt und entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Dieser Grünzug setzt sich am östlichen Rand des Plangebiets in unterschiedlicher Breite fort und bildet eine Grünzäsur zwischen der Neubebauung und der bestehenden Bebauung.

Das Freiflächenkonzept sieht eine Durchgrünung des Gebietes vor. Daher ist eine Mindestdichte an Baumpflanzungen sowie die Festsetzung, nicht überbaute Flächen dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, vorgesehen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der Bebauung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das gesamte Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der zulässigen Verdichtung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Höchstmaß (GRZ 0,4) gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Gebäudehöhen wurden durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe - jeweils bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe, sowie die Festlegung der Dachneigung (vgl. Nutzungsschablone) bestimmt.

Bei der Feststellung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, sowie der Trauf- und Firsthöhe wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge zugrunde gelegt.

#### **6.1.3 Bauweise**

Die Bebauung ist in offener Bauweise vorgesehen. Sie sieht Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vor.

Im südlichen, tieferliegenden Bereich des Plangebiets wurde die abweichende Bauweise festgesetzt im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ist eine seitliche einseitige Grenzbebauung zulässig. Durch diese verdichtete Bauweise und die geringeren Grundstücksgrößen soll jungen Familien die Eigentumbildung ermöglicht werden.

#### **6.1.4 Nebenanlagen**

Die Festsetzungen der Nebenanlagen nehmen Bezug auf die städtebauliche Situation und die notwendige Berücksichtigung der Privatsphäre. Für den Bauherrn entsteht dadurch die erforderliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung dieser Anlagen. In den Bereichen der Pflanzgebote sind Nebenanlagen aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

#### **6.1.5 Garagen und Stellplätze**

In den Bereichen der Pflanzgebotsflächen Pfg 3, 4 und 5 sind Garagen und überdachte und nichtüberdachte Stellplätze aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

#### 6.1.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Im Einmündungsbereich der Vorseer Straße (Kreisstraße K 7966) in das Baugebiet sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtfelder festgesetzt. Diese liegen weitgehend in den Verkehrsflächen.

Entlang der Kreisstraße K 7966 sind in einem 15,0 m breiten Schutzstreifen jegliche bauliche Anlagen, unzulässig. Dadurch wird der erforderliche Abstand zwischen der baulichen Nutzung und der Kreisstraße verbindlich geregelt.

In den Pflanzgebotsflächen Pfg 3, 4 und 5 sind jegliche bauliche Anlagen, wie Nebenanlagen, überdachte und nichtüberdachte Stellplätze unzulässig, um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen.

#### 6.1.7 Dachflächen

Da das Entwässerungskonzept eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit getrennter Regenwasserableitung vorsieht sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei unzulässig.

#### 6.1.8 Höhenlage des Geländes

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes weicht zum Teil deutlich von der Höhenlage der geplanten Straße ab. Im Rahmen der Erschließung werden Auffüllungen auf den Baugrundstücken zum Geländeausgleich vorgenommen. Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

### **7. Grünordnung**

Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und –bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Grünordnungsplan dargestellt. Die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

### **8. Erschließungseinrichtungen**

#### 8.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über den bestehenden Straßenanschluss des bestehenden Rad- und Landwirtschaftswegs an die Vorseer Straße. Dieser Anschluss wird entsprechend den technischen Anforderungen ausgebaut.

#### 8.2 Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet werden 18 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

#### 8.4 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

#### 8.5 Abwasserbeseitigung

Als Entwässerungskonzept wurde das Trennsystem festgesetzt. Eine geordnete Beseitigung der Schmutzwässer ist durch entsprechende Einleitung in das vorhandene Kanalnetz möglich. Die anfallenden Niederschlagswässer werden über offene Wasserablaufmulden mit Querriegeln bzw. Regenwasserkanäle gesammelt und dem im Süden liegenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die Wasserablaufmulden und das Regenrückhaltebecken werden im Rahmen der Erschließung hergestellt.

Über die offenen Wasserablaufmulden mit Querriegeln wird eine erste Retention und teilweise Versickerung über die belebte Bodenzone erreicht. Um die Regenwasserqualität zu verbessern, wird im Regenrückhaltebecken zusätzlich ein Bodenfilter (Schilfzone) mit teilweisem Dauerstau eingerichtet. Das Dauerstauvolumen wird nicht dem Rückhaltevolumen hinzugerechnet.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird mit dem vorhandenen RRB des 1. Bauabschnittes verbunden. Die Drosselung und Ableitung erfolgt über den vorhandenen Drosselschacht und den nachfolgenden Regenwasserkanal DN 300 / 900 zum „Tobel“. Zur Gesamtentlastung des weiterführenden Kanals DN 300 bis zum Vorfluter, der Schussen, wird ein Umbau des „Tobels“ zu einem naturnahen Rückhaltebecken mit Speicherkaskaden angestrebt. Mittels naturnaher Gestaltungsmittel (z.B. Kaskaden aus Gabionen) ist neben einer Regenrückhaltung auch eine mechanische und biologische Reinigung, insbesondere des aus der Mischwasserkanalisation der gesamten Ortslage Wolpertswende abgeschlagenen stärker verschmutzten Regenwassers möglich.

#### 8.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird neu verlegt. Im Bereich der bestehenden Wendeplatte der Straße „Auf der Platte“ ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

#### 8.6 Beleuchtungseinrichtungen

Da das Baugebiet in einer Entfernung von 500 m zu einem FFH-Gebiet liegt, werden zum Schutz der Insekten Festsetzungen getroffen bezüglich der Eigenschaften der Beleuchtungseinrichtungen.

#### 8.7 Müllentsorgung

Für das Müllfahrzeug ist am Ende der Stichstraße eine Überfahrtsmöglichkeit zum Hölunderweg vorgesehen. Die Müllentsorgung ist gesichert.

## 9. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke werden vom Erschließungsträger erworben. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 – 79 BauGB ist daher nicht erforderlich.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Maßnahmen zur Erschließung werden von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH erbracht. Zur Umsetzung der Maßnahme wurde zwischen der Gemeinde Wolpertswende und der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH ein Maßnahmenträgervertrag abgeschlossen.

## 11. Städtebauliche Daten

<b>Brutto-Bauland</b>	<b>28.076 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
abzüglich Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, öffentliche Parkierung, Verkehrsgrün, Fußwege und Ver- und Entsorgungsflächen)	6.693 m <sup>2</sup>	23,84 %
Öffentliche Grünflächen	3.272 m <sup>2</sup>	11,65 %
<b>Netto-Bauland</b>	<b>18.111 m<sup>2</sup></b>	<b>64,51 %</b>
Anzahl der Grundstücke	ca. 36	
Anzahl der Wohneinheiten (WE) (1,5 WE pro Gebäude)	ca. 54	
Einwohner (E) (2,2 E / WE)	ca. 119	

## 12. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und in der Anlage dargestellt.

Anlagen: Grünordnungsplan  
Umweltbericht

Gefertigt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH  
Stuttgart, den 30.04.2010 / 19.07.2010 / 15.11.2010

# **GEMEINDE WOLPERTSWENDE**

---

## **Örtliche Bauvorschriften**

zum

### **Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“**

Textteil

#### **SATZUNG**

**20.12.2010**

**LB≡BW Immobilien  
Landsiedlung GmbH**

## **T E X T T E I L**

# **Zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“**

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen von

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S. 185)

folgende nachstehende Örtliche Bauvorschriften getroffen:

### **I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

#### **1. Dachform / Dachneigung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° - 15° zulässig.

Flachdächer sind bei untergeordneten Dächern der Hauptgebäude (max. ¼ der Gesamtlänge des Daches) zulässig, sowie für Garagen und Carports.

#### **2. Widerkehre (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung und Verschneidung der Dachflächen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander, bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,5 m.



- Mindestabstand (Außenkanten) zur Hauskante (Giebelseite): 3,0 m.
- Mindestabstand (gemessen auf der Dachfläche) zum nächstgelegenden First des Hauptdaches: 1,0 m.

### **3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser, letztere bündig mit der Außenwand) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Der Abstand der Gauben vom Giebel muss mindestens 1,5 m betragen.
- Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen (gemessen auf der Dachfläche).
- Der Abstand untereinander und zu evtl. Widerkehren muss mindestens 1,5 m betragen

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf nicht mehr als 60 % der dazugehörenden Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur zulässig mit einer Länge von maximal 1/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche und wenn sie überdeckt sind. Der Abstand der Dacheinschnitte vom Giebel und vom First muss mindestens 1,5 m betragen (gemessen auf der Dachfläche).

Die Dacheinschnitte sind in die Gesamtlänge der Dachgauben einzubeziehen.  
Je Dachseite sind entweder Gauben oder Dacheinschnitte zulässig.  
Die Dachaufbauten einer Dachseite müssen dieselbe Form aufweisen.

### **4. Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

Solare Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen) sind grundsätzlich zulässig. Die Anlagen dürfen nicht abweichend von der tatsächlichen Dachneigung ausgeführt werden.

### **5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für Außenwände nicht zulässig.

Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

**6. Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig. Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine max. Höhe von 0,7 m und eine max. Länge von 1,5 m nicht überschreiten. Auf allen Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

**7. Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zur Einfriedigung von Grundstücken sind nur entlang der öffentlichen Flächen lebende Einfriedigungen wie Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. (siehe Pflanzenliste) mit einer Maximalhöhe von 1,80 m und darin eingezogene Drahtzäune bis zu 1,20 m Höhe sowie Holzlattenzäune bis 0,80 m zulässig.  
Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken sind ohne Einschränkungen zulässig. Es gilt das Nachbarrecht.

**8. Stützmauern** (§ 50 (1) LBO)

Stützmauern auf der Grenze zwischen den privaten Grundstücken sind bis max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Bei gleichzeitiger Abgrabung des Nachbargrundstücks darf eine Gesamthöhe der Stützmauer von 1,5 m nicht überschritten werden.

**9. Private Grundstücksflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 2 in Verb. mit § 11 LBO)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Erforderliche Geländemodellierungen sind auf den Privatgrundstücken mit einer maximalen Böschungsneigung bis 1:3 zulässig. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu privaten Nachbargrundstücken darf um max. 0,75 m angefüllt oder um max. 0,75 m abgegraben werden.

Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Terrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, speziell wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrasen.

**10. Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantennenanlage zulässig, sofern der Empfang zusätzlicher Programme erforderlich ist, sind abweichend hiervon weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang zulässig.

Parabolantennen sind farblich dem Gebäudehintergrund anzupassen.

## **11. Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i. V. m. § 37 (1) LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze herzustellen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

## **II. HINWEISE**

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser können von Fachplanern oder der Gemeinde Wolpertswende bzw. deren beauftragten Fachplanern bezogen werden.

Die Bauherren sollen ihre Außengestaltung in fledermaus- und vogelfreundlicher Bauweise vornehmen.

## **III. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

- Entgegen I.1 die Dachform und die Dachneigung abweichend ausführt
- Entgegen I.2 die Widerkehre abweichend ausführt
- Entgegen I.3 die Dachaufbauten / Dacheinschnitte abweichend ausführt
- Entgegen I.4 die Dacheindeckung abweichend ausführt
- Entgegen I.5 die Fassadengestaltung abweichend ausführt
- Entgegen I.6 die Werbeanlagen abweichend ausführt
- Entgegen I.7 die Einfriedigungen abweichend ausführt
- Entgegen I.8 die Stützmauern abweichend ausführt
- Entgegen I.9 die privaten Grundstücksflächen abweichend ausführt
- Entgegen I.10 die Antennen abweichend ausführt
- Entgegen I.11 der Stellplatzverpflichtung abweichend nachkommt

**Aufgestellt:**

LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH  
Stuttgart, den 30.04.2010 / 19.07.2010 / 15.11.2010

**Ausfertigungsvermerk:**

**Vorstehender Textteil und der dazu gehörende, von der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH gefertigte Lageplan vom 30.04.2010 / 19.07.2010 / 15.11.2010 wurden als Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“ vom Gemeinderat am 20.12.2010 als Satzung beschlossen.**

**Der Ablauf des Verfahrens Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.**

Wolpertswende, den .....

.....  
- Bürgermeister -

# GEMEINDE WOLPERTSWENDE

---

Begründung  
Örtliche Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan  
**„Erweiterung Baugebiet  
Auf der Platte“**

**SATZUNG**

20.12.2010

LB≡BW Immobilien  
Landsiedlung GmbH

**BEGRÜNDUNG**

**Örtliche Bauvorschriften**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Baugebiet Auf der Platte“**

**1. Bauliche Gestaltung**

Um ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, sind Satteldächer mit einer Dachneigung der Wohngebäude mit 30° - 40° zulässig. Um dem Wunsch nach modernen Wohnformen zu entsprechen und eine optimale Besonnung der Wohnräume zu ermöglichen, sind Pultdächer mit einer Dachneigung mit 12° - 15° zugelassen.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung (Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Widerkehre, Fassadengestaltung) richten sich nach der Eigenart der Bebauung in der näheren Umgebung.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind grundsätzlich am Ort der Leistung zulässig. Um sie dem Gebietscharakter einzupassen, sind Größenbeschränkungen festgesetzt. Werbeanlagen auf Dächern sind ausgeschlossen.

**3. Nutzung der Möglichkeiten der Solarenergie**

Um die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung zu unterstützen, sind solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden und auf Dächern zulässig.

**4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Terrassen. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen. Dadurch wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert. Diese Festsetzungen sind aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dienen auch zur Erhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Festsetzungen zur Geländemodellierung dienen der Wahrung des Ortsbildes.

## **5. Einfriedigungen**

Die Einfriedigungen nehmen Bezug auf die städtebauliche Situation und die notwendige Berücksichtigung der Privatsphäre. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. beschränkt. Zulässig sind darin eingezogene Drahtzäune bis 1,2 m Höhe sowie Holzlattenzäune bis zu 0,8 m Höhe. Für die Gestaltung der Einfriedigungen zwischen den privaten Grundstücken werden keine Festsetzungen getroffen. Es gilt das Nachbarrecht.

## **6. Stützmauern**

Zwischen den privaten Grundstücken sind Stützmauern zulässig, um bei kleineren Grundstücken eine Geländemodellierung zu ermöglichen. Um das Ortsbild zu wahren, wurden maximale Stützmauerhöhen festgesetzt. Die Höhe der Stützmauer darf bei einer Auffüllung max. 0,75 m (bezogen auf das natürliche Gelände) betragen und bei einer gleichzeitigen Abgrabung des angrenzenden Grundstücks die maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

## **7. Antennen**

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantennenanlage zulässig. Hiervon abweichend sind weitere Antennen im notwendigen Umfang zulässig, wenn der Empfang zusätzlicher Programme erforderlich ist.

## **8. Stellplatzverpflichtung**

Nach der am 01.01.1996 in Kraft getretenen Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (§ 37 (1) Satz 1 LBO). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfüllen zu können wird eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Es gilt:

- Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze herzustellen.

Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

Die Lage der Gemeinde Wolpertswende im ländlichen Raum bedingt einen erhöhten Stellplatzbedarf. Dies ist erforderlich, da die überwiegende Anzahl der zukünftigen Bewohner zum Arbeitsplatz in andere Orte pendeln wird bzw. das Plangebiet sich fern von Versorgungsbereichen befindet. Der öffentliche Nahverkehr in Wolpertswende in das Umland erfolgt im Gegensatz zu den Ballungs- und Verdichtungsräumen in kei-

nem dichten Zeittakt. Es ist davon auszugehen, dass überwiegend 2 Pkws pro Haushalt benötigt werden.

Die geplante Verkehrserschließung sieht eine verkehrsberuhigte Wohnstraße als Tempo-30-Zone (gemischt genutzte Verkehrsfläche / ebenengleicher Ausbau) vor. Die Fahrbahnbreite ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Hierbei kann der über die Zahl von einem Stellplatz je Wohnung hinausgehende ständige Parkierungsbedarf im öffentlichen Straßenraum nicht abgedeckt werden. Der Straßenraum ist vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten, um die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Rettungsdienst etc.) und Versorgungsfahrzeugen (Müllfahrzeug) möglichst reibungslos zu ermöglichen. Die Hydrantenschächte in der Straße müssen für den Notfall bei Brandeinsätzen rasch zugänglich sein. Schneefall muss durch den Winterdienst ohne Behinderung geräumt und gelagert werden können.

Gefertigt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH  
Stuttgart, den 30.04.2010 / 19.07.2010 / 15.11.2010