

Gemeinde Wolfegg

14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber der Ortsgestaltungssatzung anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	15
4	<i>Auszug aus der Satzung der Gemeinde Wolfegg über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen (Ortsgestaltungssatzung, Stand 26.11.1982)</i>	18
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	24
6	Hinweise und Zeichenerklärung	25
7	Satzung	32
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	34
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	46
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	51
11	Begründung – Sonstiges	55
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	59
13	Begründung – Bilddokumentation	60
14	Verfahrensvermerke	62

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2  **Dorfgebiet**
Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Überschreitung der Grundfläche**
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 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

2.5 Z

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 Planzeichnung)

2.6 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß



Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach: der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige, untergeordnete 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. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

- 2.7 FH m **Firsthöhe** als Höchstwert
Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
 - bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten
- (überdachte) Fahrradabstellmöglichkeiten
- Einhausungen für Mülltonnen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

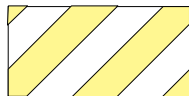
2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Multifunktionsplatz (Rathausvorplatz/Parkplatz/Bushaltestelle); die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die diesen öffentlichen Nutzungen dienen, ist zulässig. Das Überfahren des Multifunktionsplatzes zu oder von den angrenzenden Verkehrsflächen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

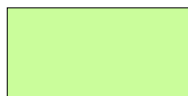
2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22

Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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 gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche Grünfläche als Parkanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26

Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

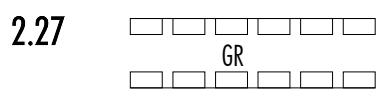
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder

- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Gebäude "Wette 5" und "Wette 7" und der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung LS 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 317 nächstgelegenen Gebäudeseite von 67 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 317 abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke

der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung LS 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 317 nächstgelegenen Gebäudeseite von 67 dB(A) auszugehen.
- Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung LS 3** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 65 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 315 rückwärtigen Gebäudeseite (Osten) zu orientieren.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmenschutz-Festsetzung LS 4** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 63 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 315 abgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.
- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 315 rückwärtigen Gebäudeseite (Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und

wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33

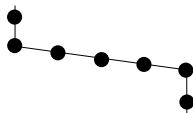


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung LS 5** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 60 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 315 abgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



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

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

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg;

die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" (Satzungsbeschluss 16.11.1982 rechtsverbindlich seit 26.11.1982) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt.

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

3 **Zusätzliche bzw. gegenüber der Ortsgestaltungssatzung anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung**

3.1 Ortsgestaltungssatzung Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs gilt die "Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen – Ortsgestaltungssatzung" in Ihrer aktuellen Fassung (Siehe Ziffer 4).

Die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung (Fassung vom 26.11.1982) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Satzung beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg

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



Abgrenzung der Zone I und II gem. der Gestaltungssatzung (§ 1)

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3.4 Dächer: Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden und von freistehenden Gebäuden (z.B. Garagen, Nebenanlagen) ab 200 m³ umbauten Raum.

Bei eingeschossigen Anbauten (z.B. Wintergärten, Garagen) an das Hauptgebäude sind neben der festgesetzten Dachform allgemein Flachdächer zulässig. Darüber hinaus können bei Anbauten an das Hauptgebäude geneigte Dach-Ebenen von den darüberliegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach").

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (W) und im Dorfgebiet (MD) Flachdächer für mehrgeschossige Teile des Hauptbaukörpers zugelassen werden, sofern deren Anteil 20% der Gesamtdachfläche eines Gebäudes nicht übersteigt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Dächer: SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

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

3.6 Dächer: WD

Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig)

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

3.7 Dächer: FD

Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Flachdächer sind vollständig zu begrünen; ein Dachüberstand ist nicht erforderlich.

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

3.8 Dächer: DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für geneigte Dächer von Garagen.

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

3.9 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 50 m ²	1,0
ab 50 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Allgemeine Anforderungen (§4)** *(1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie Freiflächengestaltungen sind nach Maßgabe der §§ 5-14 dieser Satzung so durchzuführen, dass die äußere Gestaltung der Dachkörper sich in der Ausbildung der Wandflächen, bezüglich der Fassadengliederung und Farbgebung sowie der Dach-eindeckung in das Ortsbild (Ensemblecharakter) einfügt.*
- (2) In der Zone I sind bei Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 5-14 dieser Satzung zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.*
- 4.2 Fassadengliederung (§5)** *Die Außenwandflächen sind als Lochfassaden auszubilden. Die geschlossenen Wandflächen müssen überwiegen.*
- 4.3 Fenster (§6)** *(1) Die Fensteröffnungen müssen in stehende Einzelformate gegliedert sein.*
- (2) Fensterkonstruktionen mit metallischer und Kunststoffoberfläche sind unzulässig.*
- (3) Neubauten sind mit Sprossenfenstern zu versehen. Ergibt der historische Befund, dass eine bestimmte Sprosseneinteilung der Fenster bestand, ist bei der Erneuerung von Fenstern in bestehenden Gebäuden diese Sprossenteilung wieder herzustellen. Bei Verbundfenstern und Isolierglasfenstern genügt die Sprossenteilung des äußeren Fensters.*
- (4) Glasbausteine und Profilgläser sind nicht zulässig.*
- (5) Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Ergibt der historische Befund, dass an einem Gebäude Klappläden vorhanden waren, sollen diese bei Instandsetzungsarbeiten an der Fassade wieder angebracht werden.*

(6) Außenjalousien und Rollläden sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(7) In Zone II finden Abs. 3, 5 und 6 keine Anwendung. Die durch Abs. 2 aus-geschlossenen Fensterkonstruktionen sind zulässig, wenn die Oberflächen nicht glänzend sind.

4.4 *Schaufenster (§7)*

(1) Schaufenster dürfen die Maßstäblichkeit der Fassade nicht durchbrechen, Sie sind in Größe, Form und Gliederung aus den Fassadenelementen zu entwickeln.

(2) Schaufenster sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.

(3) Die Schaufenster müssen in stehende Einzel Formate gegliedert sein.

(4) Die Verglasung der Schaufenster ist mindestens 15 cm hinter der Erdgeschoßflucht anzubringen.

(5) Feststehende Markisen sind nicht zulässig. Im Übrigen müssen sich die Markisen im geschlossenen Zustand innerhalb der Fensterleibung unterbringen lassen. Der Markisenbezug darf nicht aus glattem oder glänzendem Kunststoff bestehen oder mit Kunststoff beschichtet und muss farblich auf die Fassade abgestimmt sein.

4.5 *Türen, Tore (§8)*

(1) Straßenseitige Eingänge dürfen nur geringfügig breiter als darüber liegend oder angrenzende Fenster sein.

(2) In der Zone I sind Hauseingangstüren, sonstige äußere Gebäudetüren und Einfahrtstore mit metallischer Oberfläche oder Kunststoffoberfläche nicht zulässig.

(3) In der Zone II dürfen bei Hauseingangstüren, sonstige äußere Gebäudetüren und Einfahrtstore keine glänzenden metallischen oder Kunststoffoberflächen verwendet werden.

4.6 *Außenwandflächen (§9)*

(1) Die Außenwandflächen im Mauerwerksbau sind zu verputzen oder zu schlämmen. Bei Putzflächen sind nur tradierte Verputze und Schlämmen zulässig. Putzflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(2) Fassadenverkleidungen sind unzulässig. In der Zone II ist als Fassadenverkleidung nur Holz zulässig.

4.7 Farbgebung (§ 10)

(1) Die Farbgebung ist entsprechend dem historischen Befund vorzunehmen. Fehlt ein historischer Befund, haben gedeckte weiße Farbtöne im Ortsbild zu dominieren, wobei für einzelne Gebäude eine schlichte, auf Erdfarbtöne aufbauende Farbigkeit gewählt werden kann.

(2) Mehr als zwei Farbtöne sind an der Wandfläche unzulässig; ausgenommen sind Gliederungselemente.

(3) Fassadenmalereien sind unzulässig.

4.8 Dächer (§ 11)

(1) Ersetzt durch Ziffern 3.4-3.8 dieses Plandokuments

(2) Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. (Ausgenommen Flachdächer, siehe Ziffer 3.7)

(3) Die Dächer sind an allen Seiten mit einem Überstand von mindestens 0,35 m höchstens 1,00 m zu versehen. (Ausgenommen Flachdächer, siehe Ziffer 3.7)

(4) Werden Dachaufbauten ausgeführt, sind liegende Fenster unzulässig.

(5) Nur für Zone I anzuwenden: Gauben sind als Dachaufbauten zulässig:

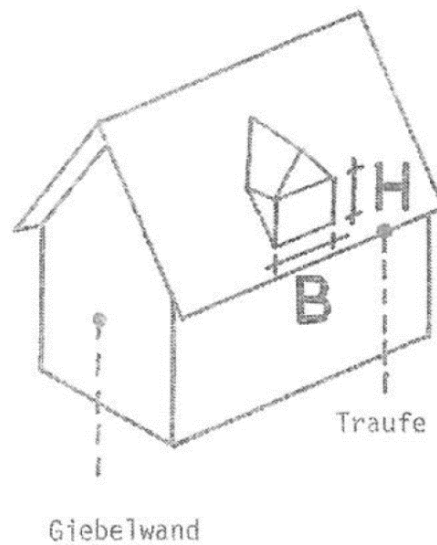
a) Sie sind nur als Giebel- oder Schleppegauben zulässig.

b) Bei Gauben muss die Außenseite B von maximal 1,50 m gleicher oder kleiner der Höhe H sein.

c) Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge sein.

d) Zwischen Gaube, Traufe und Giebelwand muss mindestens eine 1 m breite Dachfläche durchlaufen.

e) Zwerchgiebel sind zulässig; sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen.



(6) Werden keine Dachaufbauten ausgeführt, sind liegende Dachfenster nur bis zu einer Größe von $0,25\text{ m}^2$ und je Dachfläche höchstens 3 Fenster zulässig, die nicht bandartig angeordnet sein dürfen.

(7) teilweise ersetzt durch Ziffern 3.4-3.8 dieses Plandokuments Anrenzende Garagen und Nebenanlagen sind, sofern die bestehende Garage oder Nebenanlage den Bestimmungen entspricht, hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(8) In der Zone II dürfen die Dächer auch mit roten oder rotbraunen Betondachsteinen eingedeckt werden. (Ausgenommen Flachdächer, siehe Ziffer 3.7)

4.9 **Ausstattungen im Bereich der Dächer (§ 12)**

(1) Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden.

(2) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich der Umgebung gestalterisch unterordnen und das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.

4.10 *Freiflächen (§ 13)*

(1) Grünflächen, die im Bebauungsplan mit der Legendenummer 9 dargestellt sind, sind in der Gestaltung den öffentlichen Grünflächen in der Ortsmitte anzugleichen und entsprechend zu unterhalten. Der durchgehende Gestaltungscharakter ist zu gewährleisten. Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Die übrigen nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

(2) Hausgärten, die am Ortsrand liegen, sind mit überwiegend heimischen Laubbäumen und Sträuchern in Gruppen anzulegen und zu unterhalten.

(3) Die Vorgärten dürfen nicht als gewerbliche Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(4) In der Zone II sind Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen aus Maturholz als Stangenzaun, Lattenzaun oder Bretterzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m oder aus Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken oder Sträucher) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Andere Einfriedigungen sind nur als eingewachsene Wildschlitzzäune zulässig. Fußmauern sind nicht gestattet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der eingetragenen Sichtfelder bleiben unberührt.

(5) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 6,00 m betragen. Treffen Garagen oder sonstige Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzulegen.

4.11 *Werbeanlagen und Automaten (§ 14)*

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sie ist in der Erdgeschoßzone anzubringen. Stehschilder und schmiedeeiserne Ausleger sind

nur in handwerklich durchgebildeter Einzelausführung zulässig, wobei diese auch in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden dürfen.

(2) Zulässig sind Werbeanlagen, die hinterleuchtet werden können, in aufgemalter Schrift oder als Holzschilder. Die Höhe der Buchstaben soll 0,40 m, bei einzelnen Zeichen oder Symbolen 0,50 m nicht überschreiten.

(3) Nicht zulässig sind:

a) Werbeanlagen über 2,00 m Gesamtfläche. Als Fläche gilt das Rechteck, das die Werbefläche begrenzt;

b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht;

c) Werbung in grellen Farben.

(4) Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.

(5) Automaten sind nur zulässig:

a) unter Arkaden,

b) in Passagen und Hauseingängen.

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

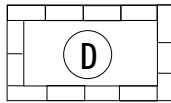
5.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (gem. § 2 DSchG sowie nördlich des Plangebietes auch gem. § 15 Abs. 3 DSchG (Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2



Denkmalschutz-Prüfballgebiet, hier sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG zu erwarten. Für größere Erdbauarbeiten (z. B. für Keller, Fundamente, Leitungsräben) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die - je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe - Auflagen enthalten kann.

(§ 9 Abs. 6 BauGB, siehe Planzeichnung)

5.3



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Friedenslinde Wolfegg" (Nr. 8436-085-3214) sowie "Postlinde Wolfegg" (Nr. 8436-085-3215), innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Hinweis:

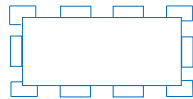
Sollten Bauarbeiten in der Nähe der Naturdenkmale, z.B. Abriss und Neubau des nahegelegenen Gebäudes oder das Verlegen von Leitungen etc. durchgeführt werden, sind die Naturdenkmale mit einem Bauzaun (Abstand gemäß der DIN 18920) zu sichern. Dies betrifft auch das Befahren des Wurzelraums mit schwerem Gerät.

6.1



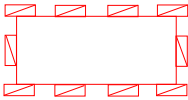
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)

6.2



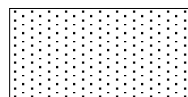
Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hotel Post" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)

6.3



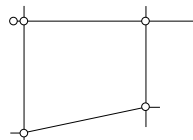
Bereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)

6.4



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.5



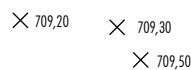
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.6

172/5

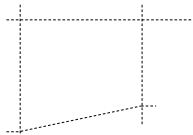
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7



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

6.8



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

6.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

6.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Gebäude, welche potenzielle Quartiere für Fledermäuse bzw. nachgewiesene Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten darstellen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen
- Vor dem Abriss bzw. bis spätestens März des Folgejahres sind mind. drei Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler, Fleder-

mausflachkasten 1FF) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen, um das Quartierpotenzial in dem Gebiet aufrecht zu erhalten.

- Um den Verlust der potenziellen bzw. nachgewiesenen Brutplätze von Bachstelze und Haussperling auszugleichen, sind mind. drei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW) und drei Mauersegler-Nistkästen (z.B. Fa. Schwegler, Mauersegler-Nistkasten Nr. 17) vor dem Abriss bzw. bis spätestens März des Folgejahres an Gebäuden des näheren Umfelds anzubringen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen für Vögel müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Es wird empfohlen, den Höhlenbaum in der Hecke am westlichen Rand der Schrebergärten zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Rodung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen und es sind vor der Rodung, spätestens jedoch bis März des Folgejahres als Ersatz für die potenziellen Quartier- bzw. Nistmöglichkeiten mind. zwei Fledermausrundhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 2F), drei Meisennistkästen (z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm) und zwei Starenhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Starenhöhle 3S) an geeigneten Bäumen der näheren Umgebung anzubringen

Sollten in Zukunft weitere Gebäude im Plangebiet, wie beispielsweise das alte Schulgebäude, oder Bäume von Eingriffen betroffen sein, so sind diese im Vorfeld artenschutzrechtlich zu untersuchen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 11.11.2019.

6.11



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

6.12 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG 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. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) 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.

6.13

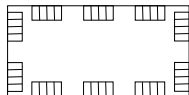


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Sommerlinde vor Gebäude Nr. 23, Leo-Linde" (Nr. 8436-085-3203), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Hinweis:

Sollten Bauarbeiten in der Nähe der Naturdenkmale, z.B. Abriss und Neubau des nahegelegenen Gebäudes oder das Verlegen von Leitungen etc. durchgeführt werden, sind die Naturdenkmale mit einem Bauzaun (Abstand gemäß der DIN 18920) zu sichern. Dies betrifft auch das Befahren des Wurzelraums mit schwerem Gerät.

6.14



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope ("Kleine Feuchtfäche auf der Tafelwiese w Wolfegg", Nr. 1-8124-436-0134; "Nasswiese am Bauernhausmuseum Wolfegg", Nr. 1-8124-436-8343; "Sumpseggenried auf Hangweide in Wolfegg", Nr. 1-8124-436-0132) gem. des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.15 **Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuheben-

den Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Die Feuerwehr Wolfegg verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehr der Stadt Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe $>$

8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

6.17 Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

6.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann grundsätzlich von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-

Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig (§ 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig (§ 3 Abwasserverordnung).

6.19 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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wolfegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.20 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.04.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.02.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.02.2020.

Der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 17.02.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" (Satzungsbeschluss 16.11.1982 rechtsverbindlich seit 26.11.1982) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen vor dieser Änderung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung (Fassung vom 26.11.1982) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Satzung beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" ergänzt.

§ 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

- zu Dachneigungen
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

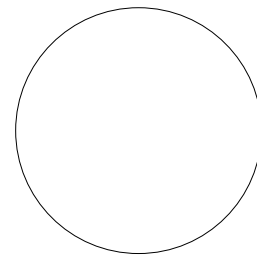
Die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für Teil-Bereiche der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Wolfegg, den 22.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Der überplante Bereich umfasst große Teile der Ortsmitte von Wolfegg und reicht im Norden bis zur "Alttanner Straße" (L 317), im Osten bis zum Ortsrand, im Süden bis an das "Gässle" sowie den "Sennereiweg" und im Westen bis zur "ehemaligen Schule". Das Plangebiet umfasst die zentrale Parkanlage (Wette), den davon östlich liegenden Bereich um den "Hofgartenparkplatz" bis zur Hofstelle "Knab" sowie den Bereich um das heutige Rathaus am "Sennereiweg".
- 8.1.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter, welche teilweise unter Denkmalschutz stehen. Trotz Nutzungsänderungen und Verlagerungen in den vergangenen Jahren, weist vor allem der Bereich weiterhin eine Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Dienstleistung, Gastronomie und Versorgung, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen auf.
- 8.1.1.3 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Neuordnung und Weiterentwicklung der Ortsmitte von Wolfegg. Mit der Bebauungsplan-Änderung soll erreicht werden, dass eine maßvolle Nachverdichtung umsetzbar ist. Dabei soll das hochwertige Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und die Vorhaben sich in die Siedlungsstruktur integrieren.
- 8.1.1.4 Für den Änderungsbereich wird eine neue Planzeichnung gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) erstellt. Während die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes vor dieser Änderung durch die nun festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt wird, gelten die Vorgaben der "Ortsgestaltungssatzung" weiter und werden lediglich in einzelnen Vorschriften geändert und ergänzt.
- 8.1.1.5 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 Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" 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).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

8.1.2.1 Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Wolfegg. Er entspricht dem nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" in der Fassung vom 21.10.1981, rechtsverbindlich seit 26.11.1982.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" befindet sich in der Ortsmitte des Hauptortes Wolfegg im Bereich zwischen der "Altanner Straße" (L317) am Hofgarten im Norden und dem derzeitigen Rathaus im Süden.

Der Geltungsbereich der Änderung verläuft im Norden von der Hofstelle "Knab" entlang der "Altanner Straße" (L317) und wird im Westen von der "Ravensburger Straße" bis zur Abzweigung "Gässle" begrenzt. Das Grundstück der "Alten Schule" westlich der "Ravensburger Straße" befindet sich noch im Geltungsbereich. Im weiteren Verlauf bilden die Straßen "Gässle" und "Rötenbacher Straße" die Abgrenzung. Im Süden wird der Geltungsbereich von der "Ravensburger Straße" begrenzt und verläuft im Südosten entlang der "Rötenbacher Straße". Östlich der "Rötenbacher Straße" verläuft der Geltungsbereich entlang des Flurstückes des Rathauses am "Sennereiweg" und wird nördlich von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Post" beschränkt, dessen Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Der Geltungsbereich durchquert im weiteren Verlauf das Flurstück 107 und umfasst die Hofstelle "Knab" bis zur "Altanner Straße".

8.1.2.3 Der überplante Bereich ist bereits weitgehend bebaut. Es sind nur noch einzelne bisher unbebaute Grundstücke, vor allem südlich des Hofgartenparkplatzes vorhanden. Östlich der "Rötenbacher Straße" am "Sennereiweg" befinden sich öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus). Im zentralen bis nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Ortskern mit einer Vielzahl an ortsbildprägenden, teils denkmalgeschützten Gebäuden und einer öffentlichen Grünfläche. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 76 (Teilfläche), 76/1 (Teilfläche), 78/3, 81, 82, 82/1, 83 (Teilfläche), 89/1, 91, 93, 97/1, 98/1 (Teilfläche), 99, 100, 106, 107(Teilfläche), 107/1, 107/2, 107/3, 108, 108/1, 108/2, 109/1, 122 (Teilfläche), 122/3, 148, 148/10, 148/11 (Teilfläche), 148/12, 151/5 (Teilfläche), 151/16 und 219.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter, welche teilweise unter Denkmalschutz stehen.

8.2.1.2 Im Plangebiet befindet sich das Ortszentrum von Wolfegg mit seiner besonderen städtebaulichen Gestalt. Im Nordwesten bildet der große zentrale und teils parkartig gestaltete Platz (Wette) das Zentrum einer schematischen Bebauung. Hier reihen sich repräsentative, einst administrativen Zwecken dienende Massivbauten des 18. und 19. Jhs. traufständig aneinander und verleihen dem Ort ein städtisches Gepräge.

Im Osten im Bereich der Hofstelle "Knab" besteht die Bebauung aus großen Baukörpern, welche westlich des "Sennereiweges" an den Hofgartenparkplatz und Kleingärten angrenzt. Die Bebauung westlich des Hofgartenparkplatz weist Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1990er Jahren auf.

Im Bereich des Rathauses befinden sich neben größeren Funktions-Gebäuden (u.a. Feuerwehr), das denkmalgeschützte Gebäude des ehem. Ortsgefängnisses (heute Wolfegg-Information).

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind relativ eben. Grundsätzlich fällt das Gelände leicht nach Westen und Süden ab.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Der Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" wurde im Jahr 1982 als Satzung erlassen, um die "städtebaulichen Missstände" in der Ortsmitte zu beheben. Dieser Bebauungsplan hat seitdem in Verbindung mit der Ortsgestaltungssatzung die städtebauliche Entwicklung in Wolfegg verbindlich geregelt; für verschiedene Nutzungen (Rathaus, Schule, Feuerwehr etc.) sind bestimmte Flächen festgesetzt.

8.2.2.2 In den letzten Jahren haben sich Veränderungen abgezeichnet, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Verschiedene Nutzungen sind in der Ortsmitte entfallen oder wurden verlagert (Schule, Lebensmittel-Einzelhandel). Kommunale Einrichtungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb Neubauten bereits in Realisierung (Feuerwehr) oder in Planung (Rathaus) sind. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum, auch in Form von Mehrfamilienhäusern, ist seit Jahren anhaltend hoch.

8.2.2.3 Der Gemeinde ist es ein Anliegen, eine geordnete und nachhaltige Entwicklung im historischen Ortszentrum von Wolfegg zu gewährleisten. Der Bereich soll eine Neuordnung erfahren, ohne die besondere städtebauliche Gestalt zu beeinträchtigen. Eine maßvolle Nachverdichtung soll ermöglicht werden, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

8.2.2.4 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Wolfegg als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Wolfegg als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Wolfegg verfügt zusammen mit der Gemeinde Vogt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung am 12.02.1999). Die überplante Fläche wird hierin als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Diese im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. In diesen Bereichen ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen Schule, Rathaus und Feuerwehr werden in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche aufgeteilt. Dabei wird das Gebiet um die Schule zur gemischten Baufläche und das Gebiet um das ehemalige Rathaus und der Feuerwehr zur Wohnbaufläche. In diesen Bereichen des Plangebietes ist im Zuge der weiteren Planung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- 8.2.3.5 Die im Landschaftsplan der Gemeinde Wolfegg eingetragene Grünverbindung zwischen den Tennisplätzen am Sennereiweg und der freien Landschaft befindet sich nicht innerhalb des vorliegenden Geltungsbereich und ist daher durch die Planung nicht negativ betroffen. Auch der Belang "Freihalten wichtiger fernwirksamer Blickbeziehungen" wird durch die Planung nicht negativ berührt, da sich das Plangebiet vollständig im bebauten Innenbereich befindet. Grundsätzlich wird in der vorliegenden Planung auf das Freihalten wichtiger Blickbeziehungen geachtet. U.a. werden die Baugrenzen am ehem. Ortsgefängnis (Wolfegg-Information; Rötzbacher Straße 13) so festgesetzt, dass die Sicht auf dieses Baudenkmal von den angrenzenden Straßen nicht verdeckt wird.
- 8.2.3.6 In dem überplanten Bereich sind zahlreiche Denkmäler (Kulturdenkmale nach dem baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz § 2):
- (DSchG)vorhanden:
- Rötzbacher Straße 13: Ehemaliges Gefängnis, jetzt Nebengebäude Rathaus. Zweigeschossiger Walmdachbau; Obergeschoss, verputzt. 1814.
 - Wette 1: Ehemalige Beamtenwohnung, jetzt Geschäftshaus. Zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach. Wappenkartusche, datiert 1708.
 - Wette 2: Gründerzeitliches Wohnhaus. Zweigeschossig mit Satteldach. Ortseitig mit Mittelrisalit. Neoklassizistische Fassade. 1879.

- Wette 3: Ehemalige Beamtenwohnung. Zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach. Wappenkartusche, datiert 1718.
- Wette 3a: Remise. Fachwerkbau mit Walmdach. 18. Jahrhundert
- Wette 7: Ehemalige Beamtenwohnung, so genannte "Kleine Residenz". Zweigeschossig mit Mittelrisalit; Walmdach. 1834. Über dem Eingang neugotische Sandsteinmadonna.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die historische Schlossanlage von Wolfegg mit dem Hofgarten sowie südlich des Plangebiets die "Alte Pfarr".

8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder anderen rechtlichen Vorgaben werden durch die Planung nicht tangiert.

8.2.4 Allgemeine Zielsetzung, Entwicklung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, ohne die besondere städtebauliche Gestalt der Ortsmitte von Wolfegg zu beeinträchtigen. Die Erhaltung von Bauten und Plätzen von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung nimmt auch in der 14. Änderung des Bebauungsplanes einen besonderen Rang ein.

8.2.4.2 Für neue Vorhaben soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen und hinter den hochwertigen, prägenden Bauten zurücktreten. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei angemessener Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Wohnnutzungen zu schaffen.

8.2.4.3 Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 28.11.2018 über die Sanierung oder den Neubau des Rathauses Wolfegg diskutiert. Dabei wurden der Verlauf der bisherigen Entscheidungsfindung, die Abwägung der Vor- und Nachteile von einzelnen Gestaltungsvarianten und den Bürgerbeteiligungsprozess vorgestellt. In dieser Gemeinderatssitzung fiel die Entscheidung zur Verlegung des Rathaus-Standorts an den Hofgartenparkplatz und die Nachnutzung des bisherigen Rathaus-Areals für Wohnen.

8.2.4.4 In der Gemeinderatssitzung am 08.04.2019 wurden verschiedene Varianten für die Wohnbebauung auf dem Rathaus-Areal und südwestlich des Hofgartenparkplatzes vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen.

8.2.4.5 Die Neuordnung der Gebietstypen orientiert sich nicht am rechtsverbindlichen Bebauungsplan (WR, WA), sondern ist aus den Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (M, W) entwickelt. Im nördlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets soll dauerhaft eine Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen) erhalten bleiben. Die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) soll dazu beitragen, den besonderen Bedürfnissen der Landwirtschaft (Hofstelle Knab) gerecht zu werden. Als Alternative zum Dorfgebiet (MD) hätte im Bereich um die zentrale Grünzone (Wette)

ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden können. Dies wurde verworfen, da eine Aufgliederung in zu viele verschiedene Gebiete nach BauNVO nicht als zielführend erachtet wurde.

8.2.4.6 Die Aufstellung des 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" 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 Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlich ermöglicht wird, liegt 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.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.7 Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

8.3.1 Stand vor der Änderung

8.3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf sind die Schule im Westen und das Rathaus im Osten. Die Feuerwehr, der gemeindliche Bauhof und die Post- und Fernmeldeeinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Rathaus.

8.3.1.2 Die festgesetzten Höchstmaße dürfen nur bei den Gebäuden am Maximilianplatz 8, in der Wette 1 und in der Rötenbacher Str. 5 überschritten werden. Eine allgemeine Überschreitung der Höchstmaße ist nicht festgesetzt.

8.3.1.3 Des Weiteren ist festgesetzt, dass sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind, vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Vorschriften, zu verkabeln sind.

8.3.1.4 Für Nebenanlagen ist festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, mit Ausnahme der Anlagen für Kleintierhaltung.

8.3.1.5 Die Flächen südlich des Hofgartenparkplatzes werden über Geh- und Fahrrechte erschlossen.

8.3.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 8.3.2.1 Das im Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" als "Rathaus, Feuerwehr, Bauhof, Postgeb." bezeichnete Gebiet ist in der 14. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltung und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Einrichtungen nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würden.
- 8.3.2.2 Der Bereich des Plangebiets nördlich des "Gässle" wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Als landwirtschaftlicher Betrieb ist hier die Hofstelle "Knab" vorhanden. Das geplante Rathaus entspricht den hier zulässigen "Anlagen für örtliche Verwaltungen". In diesem Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäule im Sinne von Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.
- 8.3.2.3 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 Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen wird eine maßvolle Erhöhung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen. Der festgesetzte Wert von 0,40 bzw. 0,45 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. für Dorfgebiete (MD). Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.
 - Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist neben der in § 19 Abs. 1 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Hierdurch wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.
 - Auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl wird verzichtet. Es wurde bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse jedoch darauf geachtet, dass die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für die Geschosflächenzahlen nicht überschritten werden können.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen erfolgt nun in dem Bereich, in dem Flachgebäude als Hauptbaukörper zulässig sind sowie im angrenzenden Bereich der Remise (Wette 3a). Die gewählte Systematik schließt in dieser Stelle Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Das vorhandene Gelände wird über die eingearbeiteten Höhenpunkte bzw. Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 8.3.2.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird in Teilbereichen nicht weiter differenziert. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Abweichende Bauweise festgesetzt. Diese modifiziert die offene Bauweise dahingehend, dass die Länge von Hauptgebäuden in jede Richtung maximal 75,00 m betragen darf, wodurch die Umsetzung eines zusammenhängenden Wohnkomplexes ermöglicht wird.
- 8.3.2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie sich am Bestand orientieren und die Gebäudelängen auf ein Ortsbildverträgliches Maß reduzieren. Konkrete Vorhaben sind bei der Festsetzung der Baugrenzen bereits berücksichtigt. Sichtbeziehungen, u.a. auf das denkmalgeschützte Gebäude "Rötenbacher Straße" werden durch die gezielte Festlegung der Baugrenzen freigehalten.
- 8.3.2.6 Bei Garagen und/oder Carports wurde festgesetzt, dass diese nur innerhalb der Umgrenzung der Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 8.3.2.7 Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden dahingehend geändert, dass im Baugebiet gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sowie Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Fläche für Garagen und/oder Carports zulässig sind.

8.3.3 Infrastruktur

- 8.3.3.1 Die Verlegung der Umspannstation von Flst. 100 auf Flst. 101/5 (außerhalb des Geltungsbereichs) wird erfolgen. Auf die Festsetzung weiterer Flächen für Trafostationen wird bewusst verzichtet. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.3.3.2 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Wolfegg zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.3.4.1 Der überplante Bereich ist über die "Alttanner Straße", die "Ravensburger Straße" und die "Rötenbacher Straße", die alle als Landesstraße klassifiziert sind, gut an das Verkehrsnetz angebunden.

8.3.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Eine Bushaltestelle ist am "Hofgartenparkplatz" vorhanden.

8.3.4.3 Der bestehende "Hofgartenparkplatz" wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in Form eines Multifunktionsplatz festgesetzt. Dieser heutige Parkplatz mit Bushaltestelle soll als Rathausvorplatz aufgewertet werden, allerdings weiterhin überwiegend dem ruhenden Verkehr dienen. Das Überfahren des Multifunktionsplatzes zu oder von den angrenzenden Verkehrsflächen (insb. Verbindung "Alttanner Straße -Sennereiweg") ist zulässig. Die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen, welche dieser öffentlichen Nutzung dienen, ist auf dieser Fläche zulässig. Diese Festsetzung soll der Gemeinde die Möglichkeit offen lassen, Einrichtungen wie Fahrgastunterstände, Toiletten, Radboxen etc. in einem Gebäude zusammenzufassen.

8.3.4.4 Die festgesetzten Verkehrsflächen südwestlich und südöstlich des "Hofgartenparkplatzes" ersetzen das bisherige Geh- und Fahrrecht in diesem Bereich. Die Verbindung zwischen dem Sennereiweg (Flst. 113) und der L 317 (Alttanner Straße) lag bisher auf Privatgrund und wurde daher über Geh- und Fahrrechte gesichert. Dies ist nicht mehr erforderlich, da im Rahmen der Umsetzung der Planung diese Verbindung in das Eigentum der Gemeinde Wolfegg übergeht, der Weg in der Bebauungsplan-Änderung als Verkehrsfläche festgesetzt ist und anschließend öffentlich gewidmet wird.

8.3.4.5 Die Festsetzung eines Gehrechtes im Bereich zwischen den Gebäuden "Wette 1" und "Wette 3" erfolgt zugunsten der Allgemeinheit, um eine bestehende Fußwegeverbindung zu sichern. Dabei wird die Breite gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert. Einer Überfahung dieser "Gehrechts"-Fläche durch die Eigentümer des Grundstücks steht nichts entgegen. Die Fläche kann z.B. als Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück genutzt werden.

8.3.4.6 Zur Sicherung der Erschließung der Gebäude "Wette 5" und "Wette 7" wird das bestehende Geh- und Fahrrecht in die aktuelle Planung übertragen.

8.3.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

8.3.5.1 Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, von welcher Geruch-Immissionen auf das übrige Plangebiet einwirken. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Fachbereiches Landwirtschaft des Landratsamt Ravensburg eine Ermittlung der zu erwartenden Geruch-Immissionen im Plangebiet durchgeführt (Emissionsberechnung nach

VDI 3894 GERDA IV, Bericht vom 03.05.2018). Im Ergebnis zeigt sich, dass die maximal zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % im geplanten Dorfgebiet nicht überschritten wird. In dem Bereich, in welchem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird die maximal zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % ebenfalls eingehalten. Daher ist mit keinen Konflikten aufgrund von Geruch-Immissionen im Plangebiet zu rechnen.

- 8.3.5.2 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 317 ("Alttanner Str." bzw. "Ravensburger Straße") sowie der Landes-Straße L 315 ("Rötenbacher Str.") ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 21.08.2019).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 60 dB(A) tagsüber im überbaubaren Bereich des Dorfgebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 64 dB(A)/54 dB(A) werden im überbaubaren Bereich eingehalten.

Im überbaubaren Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 59 dB(A)/49 dB(A) werden im überbaubaren Bereich tagsüber um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme ist im vorliegenden Fall aufgrund der bereits vorhandenen Bestandbebauung sowie der Erschließung ebendieser über die betreffenden Straßen nicht sinnvoll umsetzbar und wird daher als nicht zielführend erachtet. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV lediglich in einem kleinen Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten werden.

Der Konflikt soll daher durch die Umsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume, Festsetzung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile, aktive Lüftungstechnische Anlagen) gelöst werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

8.3.6 Wasserwirtschaft

- 8.3.6.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.3.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 8.3.6.3 Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in den Kanal eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt:

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. 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.

Niederschlagswasser, welche über die Dach- und Hofflächen der Neubauten anfällt, soll über die belebte Bodenzone wie mit der Muldenversickerung oder Flächenversickerung in den Untergrund versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Die Ableitung in das Kanalnetz ist insgesamt auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

- 8.3.6.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.3.7 Geologie

- 8.3.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der KiBlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss somit gerechnet werden.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 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 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" 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.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" befindet sich in der Ortsmitte des Hauptortes Wolfegg im Bereich zwischen der "Altanner Straße" (L 317) am Hofgarten im Norden und dem "Gässle" im Süden. Der Planbereich ist bereits weitgehend bebaut. Es sind nur noch einzelne bisher unbebaute Grundstücke, vor allem südlich des Hofgartenparkplatzes vorhanden. Östlich der "Rötenbacher Straße" am "Sennereiweg" befinden sich öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus). Im zentralen bis nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Ortskern mit einer Vielzahl an ortsbildprägenden, teils denkmalgeschützten Gebäuden und einer öffentlichen Grünfläche. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird bestehende Bebauung überplant. Dies bedeutet, dass für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung besteht. Neben den Gebäuden können mehrere anthropogen geprägte Grünflächen vorgefunden werden (Gärten), welche nicht selten mit mehreren Baum- und Heckenstrukturen geprägt sind. Im nordwestlichen Areal des Geltungsbereiches kann eine öffentliche Parkstruktur mit einem Oberflächen-

gewässer und mehreren hochwertigen Gehölzbeständen vorgefunden werden, welche einen potenziellen Lebensraum streng geschützter Arten darstellt. Im Bereich des geplanten Rathauses (Stand 10.08.2019) westlich des "Sennereiwegs" sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte absehbar. Es konnten bei einer artenschutzrechtlichen Begehung keine Höhlenbäume und keine Hinweise auf Zauneidechsen festgestellt werden. Das bisherige Rathaus sowie die östlich davon gelegenen Garagengebäude weisen jedoch potenzielle bzw. nachgewiesene Quartiere geschützter Arten (z.B. Hausrotschwanz) auf. Hinsichtlich der Vogelwelt sind v.a. ubiquitäre und siedlungstypische Vogelarten zu erwarten. Die Gebäude weisen z.T. aber auch Potenzial für Fledermäuse auf und sind daher vor einem Abriss im Detail gutachterlich zu prüfen (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 31.10.2019).

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 130 m weiter westlich ("Kleine Feuchflächen auf der Tafelwiese w Wolfegg", Nr. 1-8124-436-0134; "Nasswiese am Bauernhausmuseum Wolfegg", Nr. 1-8124-436-8343; "Sumpffeggenried auf Hangweide in Wolfegg", Nr. 1-8124-436-0132) des Geltungsbereiches. Das nächste FFH-Gebiet ("Altdorfer Wald", Nr. 8124-341" befindet sich ebenfalls westlich der Planfläche in einer Entfernung von ca. 375 m. Das Landschaftsschutzgebiet "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" befindet sich ca. 440 m nordwestlich. Innerhalb sowie direkt angrenzend befinden sich mehrere Naturdenkmäler (innerhalb: "Postlinde Wolfegg", Nr. 84360853215; 2Friedenslinde Wolfegg", Nr. 84360853214; außerhalb: "Sommerlinde vor Gebäude Nr. 23, Leo-Linde", Nr. 84360853203).
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da große Teile des Plangebietes bereits seit langem bebaut sind bzw. als gebäudenaher Freiflächen genutzt werden, treten die Böden hier nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Auch außerhalb der versiegelten Bereiche ist mit einer deutlichen anthropogenen Überprägung zu rechnen (z.B. Bodenverdichtungen durch vorhergehende Baumaßnahmen; Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung der privaten Gärten usw.). Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Fußwege und Straßen sowie der vorhandenen Gebäude sind die Böden bereits versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen können sie im Bereich der Grün- bzw. Gartenflächen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet ist im Bereich der öffentlichen Parkanlage ein Oberflächengewässer vorhanden. Auf Grund der bestehenden Bebauung und vorhandenen Straßen besteht bereits eine deutliche Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Da es sich um die Überplanung von Bestandsgebäuden handelt, sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Abwasser bereits gegeben.
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der bestehenden Bebauung ist nicht damit zu rechnen, dass im Plangebiet in

größerem Umfang Kaltluft entsteht. Die vorhandenen Bäume und Sträucher tragen zwar lokal zur Frischluftbildung bei. Der Planbereich besitzt jedoch insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Bedeutung. Schadstoffanreicherungen in der Luft sind vom bestehenden Anlieger-Verkehr nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da der vorliegend überplante Ortsteil überwiegend von den Bestandsgebäuden geprägt wird, ist das Landschaftsbild in diesem Bereich bereits in gewisser Weise vorbelastet. Die Gehölze, welche in den privaten Gärten sowie in der Parkanlage vorkommen, tragen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Durchgrünung bei. Die öffentliche Parkanlage dient für die ortsansässige Bevölkerung sowie für Touristen als Naherholungsort.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Schutzgut erfährt durch die Planung nur geringe Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen. Da im Zuge der Relevanzbegehung keine relevanten Reptilien im Plangebiet festgestellt werden konnten, ist bezüglich dieser Artengruppe nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Sollte es zu Erweiterungen von Bestandsgebäuden oder zu Nachverdichtungen kommen, gehen weitere Grünflächen und daher Lebensräume verloren. Zudem wäre es möglich, dass einzelne Bäume im Zuge der Maßnahmen gefällt werden müssen. Diese Eingriffe stellen jedoch nur eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut dar. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass bei Gehölzrodungen die Vogelschutzzeiten sowie ganz allgemein die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten sind. Die im Bereich der öffentlichen Parkanlage vorkommenden Bäume und Sträucher sind durch die Festsetzung einer Grünfläche gesichert und bleiben weiterhin bestehen. Betroffene Gebäude (auch deren Innenraum) und bisher nicht überprüfte, von Rodungen betroffene ältere Bäume sind vor Eingriffen im Detail artenschutzrechtlich zu überprüfen.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die o.g. kartierten Biotop und Schutzgebiete sind auf Grund der im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen (Insektenschonende Beleuchtung; Photovoltaik-Module mit geringer Reflektion) von der Planung nicht betroffen. Die im Plangebiet vorkommenden Naturdenkmäler werden in der Planung als solches gekennzeichnet sowie nachrichtlich übernommen und bleiben unverändert bestehen.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Sollte eine weitere Nachverdichtung bzw. Erweiterung von Bestandsgebäuden erfolgen, ist mit dem Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich zu rechnen. 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. Auf Grund der jeweils geringen Flächengröße sind diese Vernachlässigungen insgesamt zu vernachlässigen.

- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch eine weitere Versiegelung, infolge einer möglichen Nachverdichtung, ist eine erneute Beeinträchtigung der Versickerungsrate gegeben. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut. Das Oberflächengewässer im Bereich der Parkanlage bleibt als solches bestehen und wird durch die Planung nicht verändert.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Für das Schutzgut können keine nennenswerten Veränderungen durch die Planung festgestellt werden. Sollten einzelne Bäume bei einer möglichen Nachverdichtung entfallen, so wäre dies ein Verlust von potenziellen Frischluftproduzenten. Dies ist jedoch auf Grund des allgemein dörflichen Charakters von Wolfegg nicht von Bedeutung.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da es sich um eine Überplanung von Bestandgebäuden handelt, erfährt das Schutzgut keine weitere Beeinträchtigung. Sollte es zu Veränderungen an Gebäuden oder einer Nachverdichtung kommen, ist dies voraussichtlich kaum landschaftswirksam.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im nordwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, die der Durchgrünung dient, eine auflockernde, ortsbildprägende Grünzone zwischen der vorhandenen Bebauung schafft und für die Sicherung der vorhandenen, wertvollen Gehölzbestände zuständig ist.
- 9.2.3.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.4 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.3.5 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.

- 9.2.3.6 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.
- 9.2.3.7 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.2.3.8 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

10.1 Systematik der Planung

10.1.1 Systematik der Planung

- 10.1.1.1 Die Gemeinde Wolfegg schätzt die Schutzwürdigkeit ihres Ortszentrums als besonders hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der besonderen städtebaulichen Gestalt.

Der herrschaftliche Kern von Wolfegg, welcher sich von der mächtigen Vierflügelanlage des Schlosses, der ehemaligen Stiftskirche, dem Hofgartenbereich und der Beamtensiedlung bis hin zum ehemaligen Ortsgefängnis (Wolfegg In-formation) erstreckt, ist in seinen städtebaulichen Strukturen und seiner Bausubstanz gut erhalten. Der große zentrale und teils parkartig gestaltete Platz (Wette) bildet das Zentrum einer schematischen Bebauung. Hier reihen sich repräsentative, einst administrativen Zwecken dienende Massivbauten des 18. und 19. Jhs. traufständig aneinander und verleihen dem Ort ein besonderes Gepräge. Der südliche Teil dieses herrschaftlichen Kerns von Wolfegg liegt innerhalb des vorliegenden Plangebiets, wodurch die Bauvorschriften an die hohe Schutzwürdigkeit angepasst werden müssen.

- 10.1.1.2 Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs gelten weiterhin Vorgaben der "Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen – Ortsgestaltungssatzung" in Ihrer aktuellen Fassung. Diese Satzung verweist bei Dachform und Dachneigung auf die Einschreibe des Bebauungsplanes (Planzeichnung/Gestaltungsplan). In der Planzeichnung sind auch die Zone I und Zone II verortet, in denen ein unterschiedlicher Anforderungsgrad an die bauliche Gestaltung bestimmt wird. In Zone I befindet sich der historische Ortskern und Zone II besteht aus der Ortserweiterungen im Süden und der landwirtschaftlichen Hofstelle östlich des historischen Ortskerns.

Die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung (Fassung vom 26.11.1982) werden durch die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften zur 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte, also insbesondere die Einschriebe zu Dachform und Dachneigung in der Planzeichnung sowie die Abgrenzung der Zonen, ersetzen die bisherigen und von dieser Planung betroffenen Inhalte vollständig.

Neben diesen neuen Örtlichen Bauvorschriften ist nach wie vor die Ortsgestaltungssatzung anzuwenden. Das vorliegende Dokument enthält nach dem Grundsatz der Planklarkeit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin anzuwendenden Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung (*kursiv*). Diese werden redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

10.2 Bisherige Vorschriften; Zusätzliche bzw. gegenüber der Ortsgestaltungssatzung anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

10.2.1 Bisherige Vorschriften

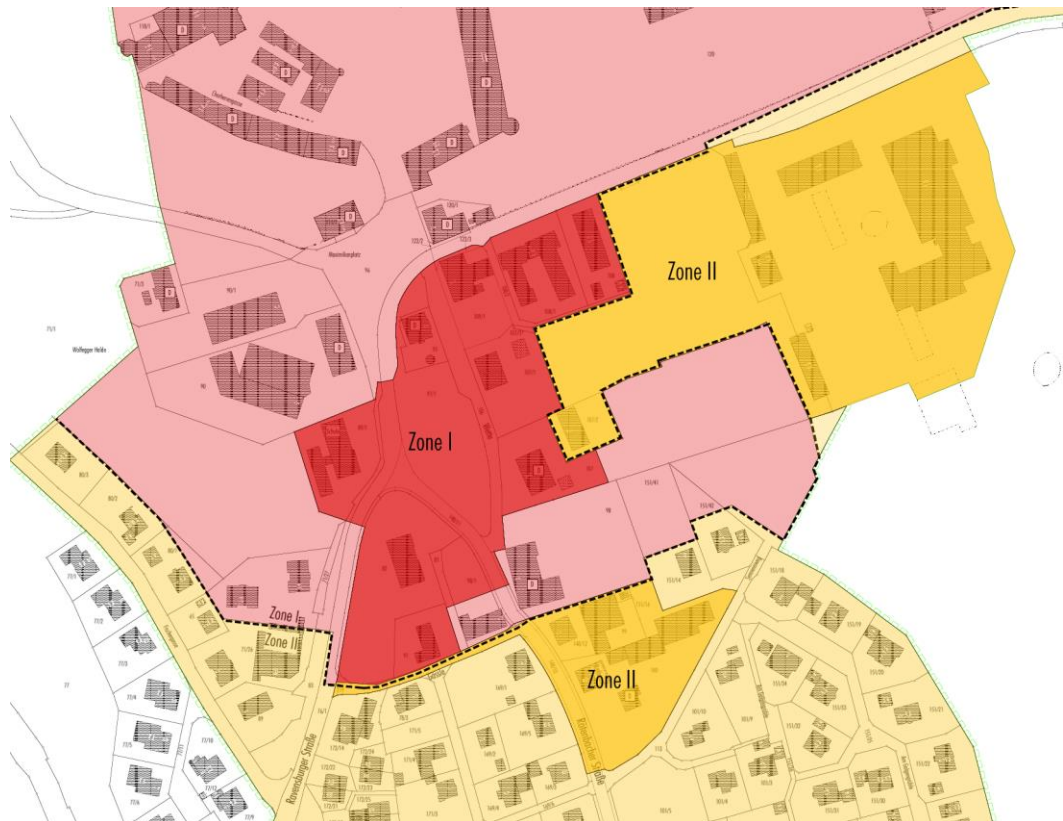
10.2.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" in der Fassung vom 21.10.1981, rechtsverbindlich seit 26.11.1982 sind für Dachformen und Dachneigungen die entsprechend der Einschriebe im Bebauungsplan (Gestaltungsplan). Hierin sind für das vorliegende Plangebiet als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45° sowie bei Denkmälern die Dachform bzw. Dachneigung entsprechend dem Bestand vorgeschrieben.

10.2.1.2 Die Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten sind nach dem Garagenerlass zu berechnen.

10.2.2 Zusätzliche bzw. gegenüber der Ortsgestaltungssatzung anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

10.2.2.1 In der Planzeichnung werden Zone I und Zone II neu abgegrenzt, so dass für die rückwärtigen, südlich bzw. südwestlich des Hofgartenparkplatzes liegenden Grundstücke nun geringere Anforderungen gelten. In diesem für das Ortsbild weniger bedeutenden Bereich wird kein Erfordernis gesehen, die weitgehenden Vorschriften an die Gestaltung von Gebäuden beizubehalten. Eine Beeinträchtigung für das Ortsbild ist hierdurch nicht zu erwarten.

10.2.2.2



- 10.2.2.3 In der vorliegenden Planung erfolgt eine genaue Bestimmung der Vorgaben für Dachformen. Die Festsetzung zu den Dachformen gilt für Dächer von Hauptgebäuden und von freistehenden Gebäuden wie z.B. Garagen oder Nebenanlagen ab 200 m² umbauten Raum. Diese Festsetzung soll verhindern, dass das Ortsbild durch eine Vielzahl an Dachformen beim Hauptbaukörper und größeren Nebengebäuden gestört wird.
- 10.2.2.4 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich überwiegend auf das Satteldach. Für den rückwärtigen, südwestlich des Hofgartenparkplatzes liegenden Bereich wird das Flachdach für den Hauptbaukörper zugelassen, um eine zeitgemäße Umsetzung von Baukörpern zu ermöglichen. Bei Flachdachgebäude ist statt der sonst erforderlichen Eindeckung mit roten oder rotbraunen Dachziegeln, eine vollständige Begrünung auszuführen und auf den sonst erforderlichen Dachüberstand kann verzichtet werden. Im Bereich der Wette und beim Gebäude "Rötenbacher Straße 13" sind die Dachformen weiterhin dem Bestand entsprechend festgesetzt (DF Bestand). Dies soll dazu beitragen, die besondere städtebauliche Gestalt dieser zentralen Bestandteile des Ortes zu schützen.
- 10.2.2.5 Um für untergeordnete Bauteile Flexibilität zu ermöglichen wird bestimmt, dass bei eingeschossigen Anbauten (Wintergärten, Garagen) an das Hauptgebäude sind neben der festgesetzten Dachform allgemein auch Flachdächer zulässig. Darüber hinaus können bei Anbauten an das Hauptgebäude geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultes Dach").
- 10.2.2.6 In die örtlichen Bauvorschriften ist die Ausnahme ausgearbeitet, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD), Flachdächer für mehrgeschossige Teile des Hauptgebäudes zugelassen werden können, sofern sich diese den festgesetzten Dachformen unterordnen (also maximal 20% der Gesamtdachfläche einnehmen). Somit soll eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung gewährleistet bleiben. Alle Flachdächer sind insbesondere aus gestalterischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.
- 10.2.2.7 Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen wird gegenüber den bestehenden Vorschriften aufgeweitet. Es entspricht weiterhin den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben, berücksichtigt darüber hinaus zeitgemäße Bauformen.
- 10.2.2.8 Die Anzahl der Stellplätze im Baugebiet wurden dahingehend geändert, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung nach der Wohnungsgröße bestimmt wird. Hierbei müssen Wohnungen unter 50 m² Wohnraum einen Stellplatz nachweisen und Wohnungen ab 50 m² Wohnraum zwei Stellplätze. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die für die dort

wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

11.1.2.2 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.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,37 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,49	9,2%
Bauflächen als MD	3,61	67,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,99	18,4%
Öffentliche Grünflächen und Wasserflächen	0,28	5,2%

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserbeseitigung
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Obere Schussentalgruppe
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd, Bad Waldsee
- 11.2.2.7 Durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 10.08.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 29.07.2019 Berücksichtigung.

Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.07.2019 enthalten):

- Änderung des Geltungsbereichs
- Änderung der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- Änderung der "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung"
- Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Änderung und Ergänzung von Geh- und Fahrrechten
- Einfügen von Lärmschutz-Festsetzungen
- Änderung der Bauvorschrift "Flachdach"
- Aufnahme der gültigen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung
- Ergänzungen zur nachrichtlichen Übernahme zu den Naturdenkmale
- Ergänzungen des Hinweises zu den im Umfeld befindlichen Naturdenkmale

- zusätzliche Hinweise
- Ergänzungen der Abarbeitung der Umweltbelange zu den Themen Artenschutz und Schutzgebiete/Biotope
- Ergänzungen der Festsetzungen zur Grünordnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 12.11.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.11.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.11.2019 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 bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.11.2019 enthalten):

- Untergeordnete Anpassung der Planzeichnung hinsichtlich der Abgrenzung des Geh- und Fahrrechts
- Untergeordnete Anpassung der Abgrenzung der Verkehrsfläche im Bereich "Sennereiweg"
- Anpassungen der Örtlichen Bauvorschriften/Auszug aus der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Gestaltung der Dächer von Gebäuden
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.3 In der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.11.2019 wurden darüber hinaus folgende Abwägungen und Beschlüsse getroffen (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.11.2019 enthalten):

- Festsetzung einer Baugrenze um das denkmalgeschützte Gebäude "Wette 3a" anstatt einer Garagenlinie
- Abrücken des westlichen Baufeldes auf Flst.-Nr. 107 (Bereich der bisherigen Kleingärten) von der Grundstücksgrenze zu Flst.-Nr. 107/1
- Reduzierung der Breite des Gehrechts auf dem Grundstück Flst.-Nr. 107/1 auf 2,00 m
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

11.3.1.4 Bei der Planänderung vom 08.01.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 20.01.2020 wie folgt Berücksichtigung.

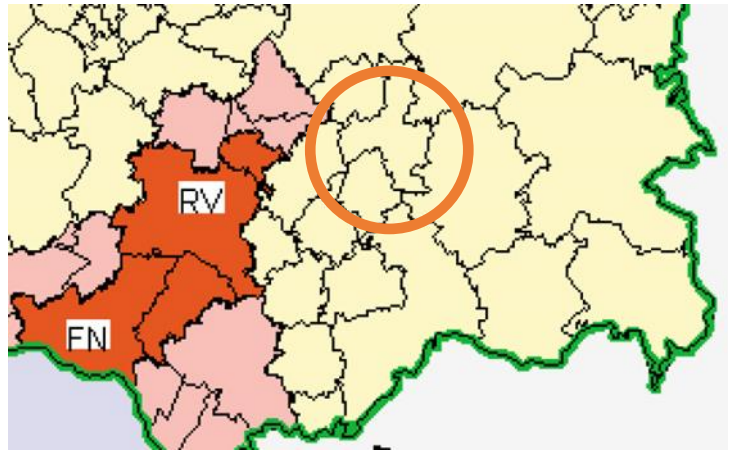
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.01.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2020 enthalten):

- Ergänzung der Festsetzung "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Multifunktionsplatz"
- Aufnahme der Zeichenerklärung "räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Alte Post"
- Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz
- Einfügen eines Planes zur Abgrenzung der Zonen I und II
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

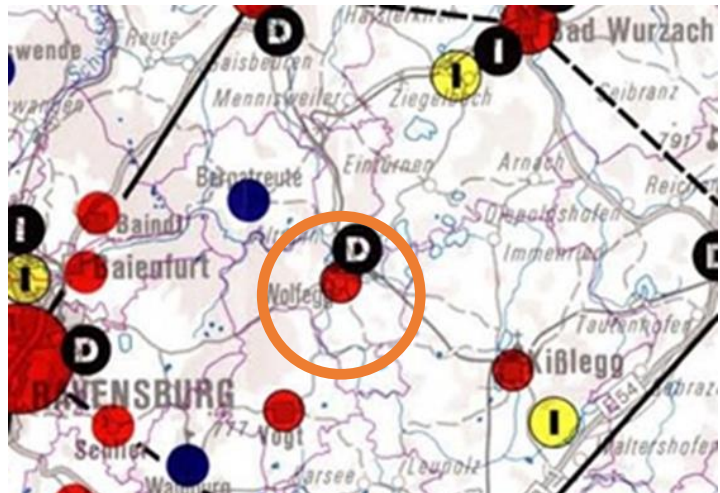
11.3.1.5 In der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 17.02.2020 wurden darüber hinaus folgende Abwägungen und Beschlüsse getroffen (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.02.2020 enthalten):

- Erweiterung der Baugrenze um das denkmalgeschützte Gebäude "Wette 3a" und Festsetzung einer Wand- und Firsthöhe in diesem Bereich
- Verzicht der Bemaßung des Gehrechts auf dem Grundstück Flst.-Nr. 107/1
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

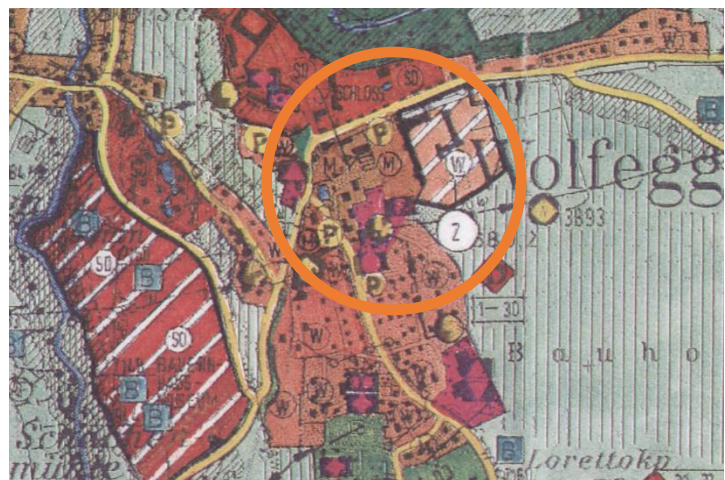
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte zu 2.3.2 "Siedlung"; Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) und Gemeinbedarfsfläche



Schrägluftbild "Wette"
und "Hofstelle Knab" von
Westen



Schrägluftbild Rathaus
von Norden



Blick von Süden auf das Rathaus und die "Wolfegg Information" (Rötenbacher Straße 11 und 13)



Blick von Südwesten auf die zentrale Grünfläche und die ehem. Schule



Blick von Westen auf die "Hofstelle Knab"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2017. Der Beschluss wurde am 20.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfegg, den 22.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

14.2 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. § 3 Abs. 1 Nr. 1 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 17.08.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 20.07.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.05.2019 bis 17.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 29.04.2019; Entwurfsfassung vom 29.04.2019; Bekanntmachung am 09.05.2019) und in der Zeit vom 09.10.2019 bis 11.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 29.07.2019; Entwurfsfassung vom 10.08.2019; Bekanntmachung am 02.10.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 12.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2019; Bekanntmachung am 21.11.2019) und zu der Entwurfsfassung vom 17.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 17.02.2020; Bekanntmachung am 27.02.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Wolfegg, den 22.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

14.3 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 20.05.2019 (Entwurfassung vom 29.04.2019; Billigungsbeschluss vom 29.04.2019) sowie mit Schreiben vom 26.09.2019 (Entwurfassung vom 10.08.2019; Billigungsbeschluss vom 29.07.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung vom 12.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2020; Anschreiben vom 27.11.2019) und zu der Entwurfassung vom 17.02.2020 (Billigungsbeschluss vom 17.02.2020; Anschreiben vom 27.02.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Wolfegg, den 22.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2020 über die Entwurfassung vom 17.02.2020.

Wolfegg, den 22.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 17.02.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.04.2020. zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolfegg, den 22.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" 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.

Wolfegg, den 23.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfegg, den 23.04.2020

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 29.04.2019
Plan geändert am: 10.08.2019
Plan geändert am: 12.11.2019
Plan geändert am: 08.01.2020
Plan geändert am: 17.02.2020

Planer:

.....
(i.A. Melanie Weber)

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.