

Gemeinde Wolfegg

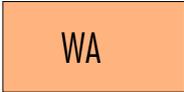
**15. Änderung des Bebauungsplanes
"Ortsgebiet Wolfegg"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

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	Hinweise und Zeichenerklärung	23
6	Satzung	30
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	32
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	47
10	Begründung – Sonstiges	49
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	52
12	Begründung – Bilddokumentation	53
13	Verfahrensvermerke	54

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)"
- 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie 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 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)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
 - nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und
 - nicht vollflächig versiegelte Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdum weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 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)

- 2.5 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN** (für das jeweilige Baufenster)
(§ 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 ü. NN **Maximal zulässige Wandhöhe über NN** (für das jeweilige Baufenster)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.
Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 0 **Offene Bauweise**

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

2.9



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

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

2.10



Baugrenze

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

2.11



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)

2.12

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet 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)

2.13

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden berechnet sich aus der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Grundstücksfläche geteilt durch 200 m². Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.

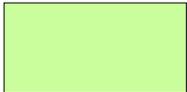
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

- 2.15  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:
— Anlagen und Einrichtungen, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **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)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen von Neubauten und Erweiterungen ist zurückzuhalten (durch Rückhalteeinrichtungen wie Kombi-Zisternen oder Retentionsmulden) und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasser-Kanal abzuleiten. Hierbei sind mindestens

ca. 15 l Rückhaltevolumen pro m² angeschlossener, befestigter Fläche für die Retention bereitzustellen. Die Rückhaltung ist nach jedem Regenereignis vollständig in den öffentlichen Mischwasser-Kanal zu entleeren.

Im Bereich östlich des "Alten Kirchwegs" (Flst.-Nr. 222) ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zulässig. Dabei ist der Überlauf an den öffentlichen Mischwasser-Kanal zu gewährleisten. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung ist nicht zulässig.

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)

2.22 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)

2.23 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24



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 bzw. L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 66 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 bzw. L 315 rückwärtige Gebäudeseite (Osten bzw. Westen) 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)

2.25



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 bzw. L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 62 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 317 bzw. L 315 rückwärtige Gebäudeseite (Osten bzw. Westen) zu orientieren.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 317 bzw. L 315 abgewandten Gebäudeseiten (Norden/Osten/Süden bzw. Norden/Westen/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)

2.26



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 317 bzw. L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 61 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 bzw. L 315 abgewandten Gebäudeseiten (Norden/Osten/Süden bzw. Norden/Westen/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)

2.27



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-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 317 bzw. 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 317 bzw. L 315 abgewandten Gebäudeseiten (Norden/Osten/Süden bzw. Norden/Westen/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)

2.28



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmenschutz-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 317 bzw. L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 65 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)

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmenschutz-Festsetzung LS 6** 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 Bestim-

mung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 317 bzw. L 315 nächstgelegenen Gebäudeseite von 65 dB(A) auszugehen.

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Landes-Straße L 317 bzw. L 315 rückwärtigen Gebäudeseiten (Osten bzw. Westen) 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.
- 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)

2.30

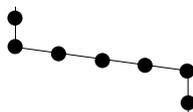


Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Die Ortsrandeingrünung ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg;

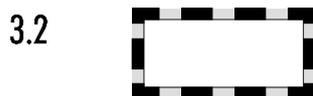
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" (Satzungsbeschluss 16.11.1982 rechtsverbindlich seit 26.11.1982) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt.

(§ 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" (hier: Zone II) 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 15. 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 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg

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

3.3 Dächer: Dachformen Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Bei eingeschossigen Anbauten (z.B. Wintergärten, Garagen) an das Hauptgebäude sind neben der festgesetzten Dachform Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung; bekiest oder begrünt; Dachüberstand nicht erforderlich) 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").

Für Garagen und Carports (offene Garagen) sind die Dachformen Satteldach, Walmdach oder Flachdach (bis max. 5° Dachneigung; bekiest oder begrünt; Dachüberstand nicht erforderlich) zulässig.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.4 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)
- 3.5 Dächer: WD** Dachform **Walmdach** (auch als Zelt Dach zulässig)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)
- 3.6 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)
- 3.7 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 50% der Gebäudelänge (Gebäudelänge: Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand)
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet 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)

(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) ...

(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) ... 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 3.3-3.6 dieses Plandokuments
- (2) Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. (Ausgenommen Flachdächer, siehe Ziffer 3.3)*
- (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 3.3)*
- (4) Werden Dachaufbauten ausgeführt, sind liegende Fenster unzulässig.*
- (5) Ersetzt durch Ziffern 3.7 dieses Plandokuments
- (6) Ersetzt durch Ziffern 3.7 dieses Plandokuments
- (7) Ersetzt durch Ziffern 3.3-3.6 dieses Plandokuments
- (8) In der Zone II dürfen die Dächer auch mit roten oder rotbraunen Betondachsteinen eingedeckt werden. (Ausgenommen Flachdächer, siehe Ziffer 3.3)*
- 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 Legendennummer 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 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. Stechschilder 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;

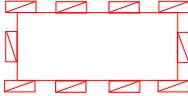
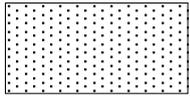
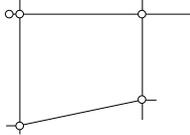
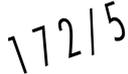
c) Werbung in grellen Farben.

(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.

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bereich** der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7 **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.

5.8 Begrünung privater Grundstücke

Zusätzlich zur Vorschrift "Freiflächen (§ 13)" wird auf die Vorgabe der Landesbauordnung verwiesen:

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.

5.9 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. fünf Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1 FF) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen, um das Quartierpotenzial in dem Gebiet aufrecht zu erhalten.

- Um den Verlust der potenziellen bzw. nachgewiesenen Brutplätze des Haussperlings auszugleichen, sind mind. 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.
- Vorhandene Nisthilfen sind vor dem Eingriff außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen und bis spätestens März des Folgejahres an geeigneten Gebäuden der näheren Umgebung wieder 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.

Das Haus auf der Fl.-Nr. 172/6 (Alter Kirchweg 10) ist vor einem Eingriff auch in den Innenräumen (insbesondere Dachboden und Keller) artenschutzrechtlich zu untersuchen.

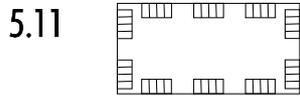
Sollten in Zukunft weitere Gebäude oder Bäume im Plangebiet von Eingriffen betroffen sein, so sind diese im Vorfeld ebenfalls artenschutzrechtlich zu untersuchen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 18.12.2019.

5.10 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" so-

wie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope ("Kleine Feuchtfläche auf der Tafelwiese w Wolfegg", Nr.1-8124-436-0134) gem. des §30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.12 Spielplatz

Gemäß §9 Abs.2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

5.13 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 auszuhebenden 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.

5.14 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 Fahrzeit > 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.

5.15 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.

5.16 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. Schürftgruben, 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 Flüssigdüngung, 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).

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 Abwasserordnung).

Werbeanlagen sind im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig.

5.17 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.

5.18 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), 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 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 21.06.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.04.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.04.2021.

Der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 08.04.2021 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 15. 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
- zu Dachaufbauten
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

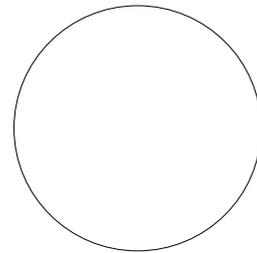
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 15. 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).

Wolfegg, den

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der überplante Bereich umfasst große Teile südlich der Ortsmitte von Wolfegg und reicht im Norden bis zum "Gässle", im Osten bis zur "Rötenbacher Straße", im Süden bis hin zur Straßeneinmündung der "Pfarr" in den "Alten Kirchweg" und im Westen bis zur "Ravensburger Straße". Das Plangebiet umfasst das Wohngebiet um den "Alten Kirchweg" und den "St. Gabriel Weg".
- 7.1.1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Weiterentwicklung des Wohngebiets zwischen "Rötenbacher Straße" und "Ravensburger Straße". 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.
- 7.1.1.3 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.
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 15. 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).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.2.1 Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Wolfegg. Er entspricht dem südwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" in der Fassung vom 21.10.1981, rechtsverbindlich seit 26.11.1982.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" befindet sich südlich der Ortsmitte des Hauptortes Wolfegg, im Bereich zwischen der "Rötenbacher Straße" und der "Ravensburger Straße". Der Geltungsbereich der Änderung verläuft im Norden am "Gässle" und wird im Osten von der "Rötenbacher Straße" begrenzt. Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich entlang des südlichen Abschnitts des "Alten Kirchweges" und im Westen entlang der "Ravensburger Straße". Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich dann entlang des "St.-Gabriel-Wegs" zurück bis zum Flurstück Nr. 172/15 und dann in Richtung Norden zum "Gässle".
- 7.1.2.3 Der überplante Bereich ist bereits weitgehend bebaut. Im kompletten Plangebiet ist die Wohnnutzung prägend.
- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 78/3, 169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 170/2; 170/3; 170/4; 170/5; 170/6; 170/7; 170/8; 170/9; 170/10; 170/12; 170/13; 170/14, 171/3, 171/4, 171/5, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5, 172/6, 172/9 (Teilfläche), 172/10, 172/12, 172/13, 172/15, 172/16, 172/17, 172/18, 172/32 und 222.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Wohngebäude, die im Laufe des 20. Jahrhunderts errichtet wurden.
- 7.2.1.2 Im Plangebiet befindet sich das Wohngebiet um den "Alten Kirchweg" und "St.-Gabriel-Weg". Dieses weist eine relativ homogene Gestaltung der Gebäude auf. Hier befinden sich Sattel- und Walmdachgebäude des 20. Jahrhunderts. Östlich des "Alten Kirchweges" überwiegen eher kleinere Grundstücksflächen mit Einzelhausbebauung. Westlich des "Alten Kirchweges" befinden sich größere Grundstücke, welche ebenfalls Einzelhäuser aufweisen. Die Bebauung westlich des "St.-Gabriel-Wegs" entstand seit den 1990er Jahren.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes um den "Alten Kirchweg" sind relativ eben. Grundsätzlich fällt das Gelände leicht nach Westen und Süden ab. Der Bereich am "St.-Gabriel-Weg" befindet sich in Hanglage und fällt .

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 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 den Bereich des Wohngebietes um den "Alten Kirchweg" und den "St.-Gabriel-Weg" wurden Festsetzungen erlassen, die den heutigen Anforderungen der Nachverdichtung entgegenstehen. U.a. wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt.
- 7.2.2.2 Die Nachfrage nach neuem Wohnraum, auch in Form von Mehrfamilienhäusern, ist in Wolfegg seit Jahren anhaltend hoch. Die Bevölkerung wird voraussichtlich weiter wachsen, von 3.776 im Jahr 2018 auf ca. 3.905 im Jahr 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante). Besonders der Anteil der über 60-jährigen wird dabei wachsen. Auch die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und die steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung werden zu einem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum führen. Der neue Wohnraum, der auch aus diesen Gründen geschaffen werden muss, soll nach den Vorstellungen der Gemeinde Wolfegg nicht nur durch Siedlungserweiterungen in den Außenbereich entstehen. Im Bereich des Wohngebietes um den "Alten Kirchweg" und den "St.-Gabriel-Weg" sollen daher Maßnahmen der Innenentwicklung (insb. Nachverdichtungen) durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" planungsrechtlich ermöglicht werden. Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung bei der eine Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur und die Verschlechterung der Wohnumfeldqualität vermieden wird.
- 7.2.2.3 Das Erfordernis für eine Bebauungsplan-Änderung ergibt sich somit aus dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 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.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 7.2.3.2 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.
- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zur Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf zur 2. Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 23. Oktober 2020). Besonders dem Ziel 2.4.0.2 "Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/ Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern." wird entsprochen.
- 7.2.3.5 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 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.

- 7.2.3.6 Der Belang "Freihalten wichtiger fernwirksamer Blickbeziehungen" des Landschaftsplans wird durch die Planung nicht negativ berührt, da sich das Plangebiet vollständig im bebauten Innenbereich befindet.
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder anderen rechtlichen Vorgaben werden durch die Planung nicht tangiert.

7.2.4 Allgemeine Zielsetzung, Entwicklung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, ohne die städtebauliche Gestalt des Wohngebiets um den "Alten Kirchweg" und "St.-Gabriel-Weg" zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.2 Für neue Vorhaben soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei angemessener Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Wohnnutzungen zu schaffen.
- 7.2.4.3 Die Neuordnung der Gebietstypen orientiert sich nicht am rechtsverbindlichen Bebauungsplan (WR, WA), sondern ist aus den Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (W) entwickelt.
- 7.2.4.4 Die Aufstellung des 15. 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.

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

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

7.3.1 Stand vor der Änderung

- 7.3.1.1 Im rechtverbindlichen Bebauungsplan "Ortsgebiet Wolfegg" in der Fassung vom 21.10.1981, rechtsverbindlich seit 26.11.1982 (geändert u.a. 12.09.1990) wurden die überwiegenden Teile des Geltungsbereichs zwischen "Ravensburger Straße" und "Rötenbacher Straße" als reines Wohngebiet (WR) ohne zulässige Ausnahmen und mit der Festsetzung der Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude ausgewiesen. Die anderen Teile wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierbei sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung sowie sportliche Zwecke als Ausnahme festgesetzt. Auch bei dem Allgemeinen Wohngebiet gilt außerhalb der Sanierungsgebiete die Festsetzung von nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude.
- 7.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ (meist 0,25), die GFZ (meist 0,35) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (meist II) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundstücksübergreifend festgesetzt.
- 7.3.1.3 Des Weiteren ist festgesetzt, dass sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind, vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Vorschriften, zu verkabeln sind.
- 7.3.1.4 Für Nebenanlagen ist festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, mit Ausnahme der Anlagen für Kleintierhaltung.

7.3.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 7.3.2.1 In der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" entfällt die Festsetzung des reinen Wohngebiets (WR); der Bereich wird stattdessen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe und Anlagen aufzunehmen. Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 7.3.2.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen wird eine maßvolle Erhöhung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen. Der festgesetzte Wert von

0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA). 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 sowie Tiefgaragen um weitere 50% zulässig. 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 Vollgeschossen 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 über NN im Bereich des "St.-Gabriel-Wegs" schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines gebietsverträglichen Gebäudeprofils. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des derzeitigen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Festsetzung von Gebäudehöhen nur für einen bestimmten Bereich des Geltungsbereichs orientiert sich an der Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hier wurden Gebäudehöhen bei Änderungen für konkrete Vorhaben vorgegeben, um eine angemessene Höhenentwicklung zu sichern.

7.3.2.3 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 um den "Alten Kirchweg" entspricht die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser der vorhandenen Siedlungsstruktur.

7.3.2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie sich am Bestand orientieren und die Gebäudelängen auf ein Ortsbildverträgliches Maß reduzieren. Trotzdem ermöglichen sie den Bauherren ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung der Bauvorhaben. Konkrete Vorhaben sind bei der Festsetzung der Baugrenzen bereits berücksichtigt.

7.3.2.5 Für 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.

- 7.3.2.6 In der Festsetzung zu Nebenanlagen ist bestimmt, 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.
- 7.3.2.7 Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine geordnete, städtebauliche Entwicklung mit maßvoller Nachverdichtung zu ermöglichen. Für die Gewährleistung dieses Ziels wurden im Rahmen des Planungsprozesses für die Wohnungsdichte verschiedene Größenordnungen und deren städtebaulichen Auswirkungen überprüft. Nach Abwägung verschiedener Belange wurde für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt, dass diese sich aus der Grundstücksfläche geteilt durch 200 m² berechnet. Dabei wird nur die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche berücksichtigt. Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet. Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Erschließungssituation des Wohngebietes (Stichstraße "St.-Gabriel-Weg", schmaler Querschnitt "Alter Kirchweg") sowie des dörflichen Charakters von Wolfegg wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Dennoch soll, im Hinblick auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Wohnungsbestand angemessen erweitert werden.

7.3.3 Infrastruktur

- 7.3.3.1 Auf die Festsetzung von 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.
- 7.3.3.2 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Wolfegg zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Bäckerei).

7.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.3.4.1 Der überplante Bereich ist über die die "Ravensburger Straße" und die "Rötenbacher Straße", die beide als Landesstraße klassifiziert sind, gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.3.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Eine Bushaltestelle ist am nördlich gelegenen "Hofgartenparkplatz" vorhanden.
- 7.3.4.3 Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind grundsätzlich geeignet den fließenden Verkehr eines Wohngebiets aufzunehmen. Da der St.-Gabriel-Weg jedoch beengt ist und über keine großzügige Wendemöglichkeit verfügt, wird zur möglichen Verbesserung der verkehrlichen Situation die festgesetzte Verkehrsfläche verbreitert. Dies erfolgt durch Überplanung eines 1,00 m breiten Streifens der Flurstücke 172/12 und 172/15 als Verkehrsfläche. Die festgesetzte Verkehrsfläche hat dadurch

eine Breite in diesem Bereich von insgesamt ca. 5,80 m. Dies ist mehr als der Begegnungsfall LKW-PKW (5,50 m), der in einer solchen Erschließungsstraße angemessen ist, erforderlich macht.

- 7.3.4.4 Entlang der Landesstraße L 317 (Ravensburger Straße) ist ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt (Anbauverbot). Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Daher sind Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen ist ebenfalls ausgeschlossen.

7.3.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

- 7.3.5.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 317 ("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 16.10.2019).

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber im überbaubaren Bereich um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BIm-SchV von tagsüber/nachts 59 dB(A)/49 dB(A) werden tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme ist im vorliegenden Fall aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung sowie der teilweisen Erschließung ebendieser über die betreffenden Straßen nicht sinnvoll umsetzbar. Zudem erschwert die topographische Situation an der Landes-Straße L 317 (Lage der Wohnbebauung am Hang oberhalb der Straße) eine wirksame Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme erheblich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Grenzwerte der 16. BIm-SchV lediglich in einem kleinen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Eine aktive Lärmschutz Maßnahme wird daher als nicht zielführend erachtet.

Der Konflikt wird 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.

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

7.3.6 Wasserwirtschaft

- 7.3.6.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.3.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.3.6.3 Im fast vollständig bebauten Bestandsgebiet um den "Alten Kirchweg" und den "St-Gabriel-Weg" erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung bislang über die Mischwasserkanalisation im "Gässle" und der "Fischergasse". Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in den Kanal eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch durch Nachverdichtungen den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt:

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit 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.

Wenn baulich in den Bestand eingegriffen wird und ein Neubau im Sinne einer höheren Verdichtung stattfindet (Neuerrichtung/Erweiterung von Gebäuden; zusätzliche Versiegelung über den Bestand hinaus), darf das Niederschlagswasser nicht ungedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Zur Rückhaltung dieses Niederschlagswassers sind Retentionszisternen/-Mulden vorzusehen. Diese Anlagen sollen das anfallende Niederschlagswasser speichern und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeben, so dass es zu keinen Überlastungen der Kanäle, Wasseraustritten aus den Schächten und Beschädigungen kommt.

Wo Grundstücksfläche, Geländeneigung und Untergrund es zulassen, sollen darüber hinaus Muldenversickerungen (Rasenmulden mit Notüberlauf ins Kanalnetz) eingesetzt werden können. Auf Grund der Topografie ist diese Möglichkeit auf den Bereich östlich des "Alten Kirchweg" beschränkt. Allerdings besteht diese Möglichkeit auch hier nur, wenn die Niederschlagswasserbeseitigung nachweislich keine Schäden verursacht. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte oder Rigolen ohne Vorreinigung ist generell nicht zulässig.

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

7.3.7 Geologie

7.3.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Das Plangebiet befindet sich 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. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss somit gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 15. 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.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" befindet sich südlich der Ortsmitte des Hauptortes Wolfegg im Bereich zwischen der "Ravensburger Straße" und der "Rötenbacher Straße". Der Planbereich ist bereits weitgehend bebaut. Es sind nur noch einzelne bisher unbebaute Grundstücke vorhanden.

8.2.1.2 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. 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 18.12.2019).

8.2.1.3 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 Feuchtfleichen 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. Nördlich befinden sich mehrere Naturdenkmäler ("Postlinde Wolfegg", Nr. 84360853215; "Friedenslinde Wolfegg", Nr. 84360853214; "Sommerlinde vor Gebäude Nr. 23, Leo-Linde", Nr. 84360853203).

- 8.2.1.4 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.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): 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.
- 8.2.1.6 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 Anliegerverkehr nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.
- 8.2.1.7 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 vorkommen, tragen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Durchgrünung bei.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 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 Plan-

gebiet 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.

- 8.2.2.2 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 (Insekten schonende Beleuchtung; Photovoltaik-Module mit geringer Reflektion) von der Planung nicht betroffen. Die außerhalb des Plangebiets vorkommenden Naturdenkmäler bleiben unverändert bestehen.
- 8.2.2.3 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.
- 8.2.2.4 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.
- 8.2.2.5 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.
- 8.2.2.6 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.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Die Vorschriften der "Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen – Ortsgestaltungssatzung" zur Grünordnung bleiben weiterhin gültig. Das bedeutet u.a., dass die übrigen nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Eine Durchgrünung wird u.a. sichergestellt, da pro 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.
- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 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.
- 8.2.3.5 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.
- 8.2.3.6 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.
- 8.2.3.7 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.8 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.

9.1 Systematik der Planung

9.1.1 Systematik der Planung

- 9.1.1.1 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). Der vorliegende Geltungsbereich liegt vollständig in Zone II der Satzung.

Die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung (Fassung vom 26.11.1982) werden durch die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften zur 15. 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 Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle weiterhin anzuwendenden Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung (*kurssi*). Diese werden redaktionell in dieses Plandokument aufgenommen. Hierdurch sind alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

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

9.2.1 Bisherige Vorschriften

- 9.2.1.1 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 den überwiegenden Teil des Plangebiets als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45° und westlich des "St.-Gabriel-Wegs" als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 48-53° festgesetzt.

- 9.2.1.2 Die Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet sind nach dem Garagenerlass zu berechnen.

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

- 9.2.2.1 In der vorliegenden Planung erfolgt eine genaue Bestimmung der Vorgaben für Dachformen. Die Festsetzung der Dachformen "Satteldach" und teilweise auch "Walmdach" gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass das gewachsene Ortsbild durch eine Vielzahl an Dachformen beim Hauptbaukörper gestört wird.
- 9.2.2.2 Für untergeordnete Bauteile (eingeschossige Anbauten) und Nebengebäude (auch Garagen) sind weitere Dachformen zulässig, um Flexibilität für die Bauherren zu ermöglichen. Die möglichen Flachdächer sind insbesondere aus gestalterischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.
- 9.2.2.3 Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen wird gegenüber den bestehenden Vorschriften aufgeweitet. Es entspricht weiterhin den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben, berücksichtigt darüber hinaus zeitgemäße Bauformen.
- 9.2.2.4 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten soll nun eine zeitgemäße Nutzung von Dachgeschossen ermöglichen. Es besteht auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile und einer Koppelung mit der Gebäudelänge (Wandlänge zwischen den Giebeln). Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 30° sind Dachgaupen nicht zulässig und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.
- 9.2.2.5 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.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 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.

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,96 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,68	90,5%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28	9,5%

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserbeseitigung

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Obere Schussentalgruppe

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd, Bad Waldsee
- 10.2.2.7 Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.10.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.11.2019 Berücksichtigung.

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

- Änderung des Geltungsbereichs und Übertragen des Festsetzungssystems auf den Bereich östlich der "Ravensburger Straße"
- Änderung der Festsetzung "Überschreitung der Grundfläche"
- Änderung der "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet"
- Aufnahme der Festsetzung "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- Aufnahme von Festsetzungen zum "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt"
- Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Einfügen von Lärmschutz-Festsetzungen
- Änderung der Bauvorschrift "Dachformen"
- Aufnahme der gültigen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und Abarbeitung der Umweltbelange
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 27.11.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.12.2020 Berücksichtigung.

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

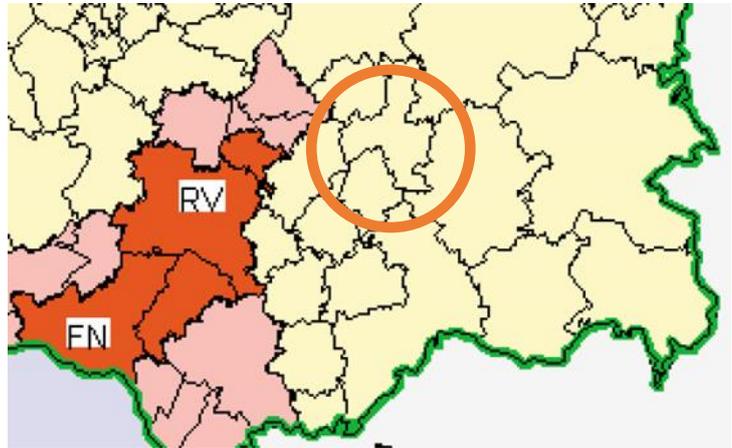
- Aufnahme der Bauvorschrift "Dachgauben"
- Änderung der "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet"
- Festsetzung von Gebäudehöhen im Bereich östlich des "St.-Gabriel-Wegs"
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 08.04.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 26.04.2021 Berücksichtigung.

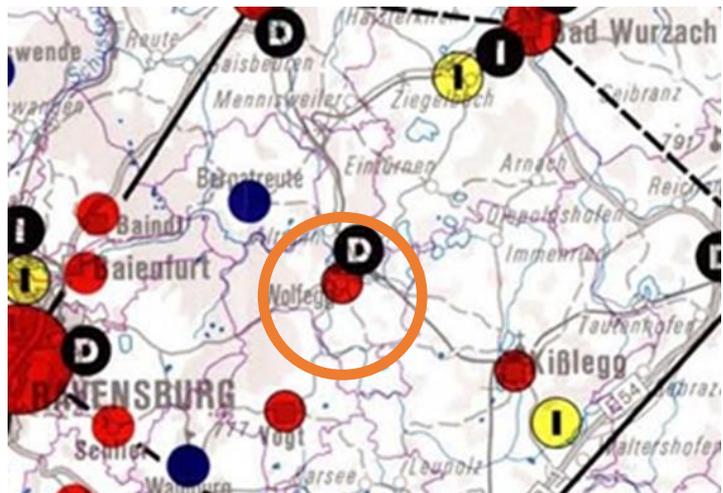
Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates enthalten):

- Entfall der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Aufnahme der Festsetzung "Einschränkung baulicher Anlagen"
- Entfall der Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Änderung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- 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)



Schrägluftaufnahme "Alter Kirchweg" von Westen



Schrägluftbild Rathaus von Norden und dahinter das bestehende Wohngebiet



Blick auf den "St.-Gabriel-Weg"



13.1 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.

13.2 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 04.01.2021 bis 04.02.2021 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2020; Entwurfsfassung vom 27.11.2020; Bekanntmachung am 17.12.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 08.04.2021 (Billigungsbeschluss vom 26.04.2021; Bekanntmachung am 29.04.2021) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

13.3 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 (Entwurfsfassung vom 29.04.2019; Billigungsbeschluss vom 29.04.2019) sowie mit Schreiben vom 17.12.2020 (Entwurfsfassung vom 27.11.2020; Billigungsbeschluss vom 14.12.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 08.04.2021 (Billigungsbeschluss vom 26.04.2021; Anschreiben vom 03.05.2021) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.06.2021 über die Entwurfsfassung vom 08.04.2021.

Wolfegg, den

.....

(Peter Müller, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 15. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsgebiet Wolfegg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.04.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.06.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolfegg, den

.....

(Peter Müller, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. 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

.....

(Peter Müller, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 29.04.2019
Plan geändert am: 16.10.2019
Plan geändert am: 27.11.2020
Plan geändert am: 08.04.2021

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Andreas Brockof)

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.