



TEXTIL:

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung und Schrift festgesetzt, gelten folgende textuelle Festsetzungen 0 und II; Ferner wird auf folgendes hingewiesen 00 und IV.

BEISPIELE:

- |                 |  |                               |
|-----------------|--|-------------------------------|
| WR              | 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG   | § 9 Abs. 1 BauV v. 19.12.1975 |
| WA              | 1.1 Reines Wohngebiet  | § 3 (3) BauVVO                |
|                 | 1.1.1 Ausnahmen sind nicht zulässig.   |                               |
|                 | 1.1.2 Wohngebäude sind nur mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.   | § 3 (4) BauVVO                |
|                 | 1.2 Allgemeines Wohngebiet   | § 4 (1) BauVVO                |
|                 | 1.2.1 Als Ausnahmen sind zulässig:   |                               |
|                 | 1.2.1.1 Betriebe des Betriebsunternehmens und Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke   | § 4 (2) BauVVO                |
|                 | 1.2.2 In dem Bereich, der außerhalb des Sanierungsgebietes liegt, sind Wohngebäude nur mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.   | § 4 (4) BauVVO                |
|                 | 1.3 Sondergebiete  | § 11 BauVVO                   |
| SO <sub>1</sub> | 1.3.1 Sondergebiet 1 (Schulbereich)  |                               |
|                 | Dieses Gebiet dient vornehmlich kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken sowie dem Wohnen.   |                               |
| SO <sub>2</sub> | 1.3.2 Sondergebiet 2 (Sportgebiet)   |                               |
|                 | Dieses Gebiet dient der Erholung, dem Sport und der Kultur. Dessen Zweck dienliche Nebenverordnungen sind zulässig.  |                               |
|                 | 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  |                               |
| 03              | 2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   | § 16 (4) BauVVO               |
| 05              | 2.2 Grundflächenzahl (GFZ)   | § 17 (1) BauVVO               |
|                 | 2.3 Geschosflächenzahl (GRZ)   | § 17 (3) BauVVO               |
|                 | 2.4 Bauweisezahl (BMZ)   | § 17 (3) BauVVO               |
|                 | 2.5 Die nach § 17 Abs. 1 (1) BauVVO zulässigen Höchstwerte können überschritten werden bei Gebäuden: Nach Art. 2 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. | § 17 (9) BauVVO               |
| I               | 2.6 Zahl der Vollgeschosse   | § 18 BauVVO                   |
| 1-10            | 2.6.1 Ein als Vollgeschoss anzunehmendes Dachgeschoss ist zulässig (Neubaugesetz).   | § 18 BauVVO                   |
|                 | 3. BAUWEISE  |                               |
|                 | 3.1 Offene Bauweise  | § 22 (2) BauVVO               |
|                 | 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.   |                               |
|                 | 3.1.2 Nur Einzelhäuser sind zulässig.  |                               |
|                 | 3.2 Geschlossene Bauweise  | § 22 (3) BauVVO               |
|                 | 3.3 Besondere Bauweise   | § 22 (4) BauVVO               |
|                 | 3.3.1 Die Hauptbaukörper müssen die nach der LBO festgelegten Grenz- und Fensterabstände aufweisen. Garagen, die innerhalb des Grenzabstandes verlagert werden, dürfen die aus der Dachtragung resultierende größere Höhe als 2,20 m aufweisen.  |                               |
|                 | 3.4 Baugrenze  | § 23 (3) BauVVO               |
|                 | 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE   | § 9 (1) 2. BauVVO             |
|                 | Hauptfahrdichtung  |                               |
|                 | 5. STELLPLATZE UND GARAGEN   | § 9 (1) 4. BauVVO             |
|                 | 5.1 Fläche für Garagen   | § 9 (1) 5. BauVVO             |
|                 | 5.2 Stellplätze  |                               |
|                 | 6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF  | § 9 (1) 5. BauVVO             |
|                 | 6.1 Schule   |                               |
|                 | 6.2 Rathaus  |                               |
|                 | 6.3 Feuerwehr  |                               |
|                 | 6.4 Gemeindl. Bauhof   |                               |
|                 | 6.5 Post- und Fernmeldeeinrichtungen   |                               |
|                 | 7. VERKEHRSLÄCHEN  | § 9 (1) 11. BauVVO            |
|                 | Verkehrsgrün   |                               |
|                 | Öffentlicher Parkplatz   |                               |
|                 | Wohnstraße (Verkehrsgrün) Mischfläche oder befahrbarer Gehweg  |                               |
|                 | Radfahrgeweg   |                               |
|                 | Fahrgeweg  |                               |
|                 | Gehweg   |                               |
|                 | 8. VERSÖHNLICHKEITSLÄCHEN  | § 9 (1) 12. BauVVO            |
|                 | Unterfesterstellung  |                               |
|                 | 9. FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK  | § 9 (1) 9. BauVVO             |
|                 | Flächen, die der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen in der Ortsmitte anzuziehen und entsprechende zu unterstützen sind. Der durchgehende Gestaltungsscharakter ist zu gewährleisten. Einfriedigungen sind nicht zulässig (vgl. Ortsgestaltungssatzung § 15, Abs. 1).  |                               |
|                 | 10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN   | § 9 (1) 10. BauVVO            |
|                 | 10.1 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf gem. § 26 LBO auf diesen Flächen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden. Diese Flächen sind von Bauhöhen ab einem je nach Art ab 0,70 m Höhe freizuhalten.   |                               |
|                 | 11. GRÜNFLÄCHEN  | § 9 (1) 15. BauVVO            |
|                 | 11.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)   |                               |
|                 | 11.2 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren mit entsprechender Sicherung wie Sandkasten, Schaukel, Rutsche etc.)  |                               |
|                 | 11.3 Öffentliche Grünfläche (Gemeinschaftsgrün)  |                               |
|                 | 11.4 Private Grünflächen (Parkanlagen / Tennisplätze)  |                               |
|                 | 11.5 Streudürrisikowiese   |                               |
|                 | 11.6 Flächen, in denen eine Anpflanzung, die der räumlichen Begrenzung dienen soll, vorgeschrieben ist (Pflanzgraben).   | § 9 (1) 25. a. BauVVO         |
|                 | 11.7 Auf den mit Pflanzgraben begrenzten Flächen ist ein bestehender Bewuchs zu erhalten (Pflanzgraben).   | § 9 (1) 25. b. BauVVO         |
|                 | 12. BÄUME  |                               |
|                 | 12.1 Hochstämmige Bäume, die anzupflanzen sind (Pflanzgraben).   | § 9 (1) 25. a. BauVVO         |
|                 | 12.2 Die bestehenden Bäume sind zu erhalten (Pflanzgraben).  | § 9 (1) 25. b. BauVVO         |
|                 | 13. GEH- UND FAHRRECHT   | § 9 (1) 21. BauVVO            |
|                 | 13.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  |                               |
|                 | 13.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  |                               |
|                 | 14. LANDWIRTSCHAFT   | § 9 (1) 18. BauVVO            |
|                 | Flächen für die Landwirtschaft   |                               |
|                 | 15. NEBENANLAGEN   |                               |
|                 | Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Anlagen für Kleinrentierung.  | § 14 (2) BauVVO               |
|                 | 16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES   | § 9 (7) BauVVO                |
|                 | 17. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHAUBLÄTTER   |                               |
| WR              | Baugeteil  | Zahl der Vollgeschosse        |
| 0.25            | Grundflächenzahl   | Geschosflächenzahl            |
| 0.35            | Bauweise   | Dachform                      |
| SO4045          |  | Dachneigung                   |





- 10.1 Die Sicherheit und Langlebigkeit des Grundbesitzes gem. § 2 LBO auf diesen Flächen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden.  
Diese Flächen sind von Grundbesitzern je nach Art ab 0,70 m Höhe freizuhalten.
11. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBAUG
- 11.1 Öffentliche Grünflächen  
Pflanzgebiet
- 11.2 Öffentliche Grünfläche  
Spielplätze für Kinder bis 12 Jahren mit ungesprochenen Spielgeräten wie Sandkasten, Schaukel, Rutsche etc.
- 11.3 Öffentliche Grünfläche  
(Verkehrsgrün)
- 11.4 Private Grünflächen  
Pflanzanlagen / Terrassenplätze
- 11.5 Streuobstwiese
- 11.6 Flächen, in denen eine Anpflanzung, die der ständigen Begrünzung dienen soll, vorgezeichnet ist (Pflanzgebot).
- 11.7 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen mit ein § 9 (1) 25 b BBAUG Bekannter Bewuchs zu erhalten (Pflanzgebot).
12. BÄUME
- 12.1 Hochstämmige Bäume, die anzupflanzen sind § 9 (1) 25 a BBAUG
- 12.2 Die bestehenden Bäume sind zu erhalten (Pflanzgebot). § 9 (1) 25 b BBAUG
13. GEH- UND FAHRRECHT § 9 (1) 21 BBAUG
- 13.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 13.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
14. LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) 18 BBAUG
- 14.1 Flächen für die Landwirtschaft
15. NEBENANLAGEN  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Anlagen für Klientenhaltung.
16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES § 9 (7) BauNVO
17. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- | WR   | Z-II | Baugetätigkeit   | Zahl der Vollgeschosse |
|------|------|------------------|------------------------|
| 0,25 | 0,35 | Grundflächenzahl | Geschossflächenanteil  |
|      |      | Bauweise         | Dachform               |
|      |      |                  | Dachneigung            |
18. BAUGRÜNDUNGSRICHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBAUG  
A. 4. m. LBO
1. GARAGEN UND STELLPLATZE § 49 LBO u. GVO sowie baurechtlich zu berechnen.
- 1.1 Notwendige Garagen und Stellplätze sind nach dem Garagenmaß zu berechnen.
- 1.2 Der Stellraum vor Garagen muß mindestens 4,00 m betragen.
19. DÄCHER  
2.1 Dachform entsprechend der Einschläge im Bauvorschriften- und der Einrichtungs- und Gestaltungsatzung  
2.2 Dachneigung § 111 (1) 4 LBO
20. LEITUNGEN § 111 (1) 4 LBO  
Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernleitungen sind, vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Vorschriften, zu verleiten.
21. GEMEINBARUNG BAULICHER ANLAGEN  
Grundtatbestand für bauliche Anlagen sowie für Werkanlagen und Automaten eine Genehmigung erforderlich (vgl. Einrichtungs- und Gestaltungsatzung).
22. BEZUGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN § 9 (6) BBAUG  
L. V. mit § 10 (1) BBAUG
1. Gebäude, die aufgrund geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu erhalten sind.
2. Gebäude, die beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.
3. Geltungsbereichsgrenzen
- 3.1 Grenze des räumlich festgelegten Sanierungsgebietes § 11
- 3.2 Grenze der Zonen I und II gem. der Gestaltungsatzung § 11
- 4.1 Kulturdenkmale § 2 DStGH  
4.2 Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung § 12 DStGH
23. HINWEISE  
1. Ergänzen der Bestände des Bebauungsplanes ist:  
1.1 eine Einrichtungs- und Gestaltungsatzung  
1.2 ein Gestaltungsplan gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG vom 24.11.1982 durch das Landratsamt Ravensburg.  
2. Änderungen von der Genehmigung ist auf dem Plan dargestellt Flächen.  
3. Landratsamt Ravensburg  
Scheffold

**GEMEINDE WOLFEGG IM ALLGÄU**  
**GEMARKUNG WOLFEGG**  
**KREIS RAVENSBURG** (cölnig)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**WOLFEGG-ORTSGEBIET** ORTS-GE-BI-E-T  
WOLFEGG

25 20 15 10 5 0 10 20 30 40 50m

Maßstab 1:500 Format: 153 x 153 Blatt: 1+2 M.Nr. SP 1006

Als Entwurf § 2 BBAUG Bekanntmachung des Bürgermeisters vom 3.0. April 1982  
Öffentlich ausgelegt vom 17. Mai 1982 bis 18. Juni 1982

Als Sitzung § 10 BBAUG Vom Gemeinderat beschlossen am 16. Nov. 1982  
Notenstands-Nr.:

Gem. § 11 BBAUG LA Ravensburg mit Erdb vom 2.4. Nov. 1982

In Kraft getreten § 12 BBAUG Lt. Bekanntmachung des Bürgermeisters vom 26. Nov. 1982

Öffentlich ausgelegt von *and. Ravensburg* Rathaus

Gutgef. Dr. Schuppenried, 21. Oktober 1981 - geändert und ergänzt: April 82 / November 82

Prof. Dr. Ing. Wilfried Osenberg und Dipl. Ing. Rudolf Hauer  
Kopffhausstraße 4, 7953 Bad Schussenried, Ruf 0 75 83 / 23 90  
Alexanderestraße 771, 7000 Stuttgart, Ruf 0 711 / 40 62 73



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSGEBIET WOLFEGG"**  
**GEM. § 9, Abs. 8 BBauG**

**1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG**

Zur Behebung ihrer städtebaulichen Mißstände wird die Gemeinde vom Land Baden-Württemberg nach dem StBauFG gefördert. Im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen ist die Gemeinde Wolfegg nach § 10 StBauFG gehalten, einen Bebauungsplan im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet aufzustellen (vgl. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen über die Gebiete "Ortsmitte" und "Pfarr").

Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde Wolfegg südlich des Sanierungsgebietes den östlichen Ortsrand entsprechend der topographischen Situation auszubauen, um hiermit die Nachfrage der einheimischen Bevölkerung nach Bauplätzen befriedigen zu können.

**2. ABGRENZUNG**

Die Grenzen des Bebauungsplanes wurden so festgelegt, daß die Gemeinde in ihrem Ortsteil Wolfegg zukünftig über das gesamte zusammenhängende Siedlungsgebiet über verbindliche Bauleitpläne verfügen kann. Im Bereich der Fischergasse wurde die Fläche des nördlichen Sichtfeldes zur L 317 aus dem Bebauungsplan Fischergasse vom 17. 12. 1974 übernommen.

**3. EINBINDUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)**

Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Er enthält die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

**4. GEGEBENHEITEN UND PLANERISCHE WÜRDIGUNG**

Das Planungsgebiet erstreckt sich im wesentlichen über das bestehende Ortsgebiet von Wolfegg. Die Erhaltung von Bauten und Plätzen von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung nimmt in diesem Planungsgebiet einen herausragenden Rang ein. Sämtliche Planungsmaßnahmen berücksichtigen diese besondere Situation (Dächer, Stellung der Gebäude, Gebäudehöhen). In gleicher Weise wurde der natürlichen Umwelt, die bereits in beachtlichem Maße den Ort beeinflußt, ein hoher Stellenwert beigemessen.

**5. FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (BAUGEBIETE)**

Hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung erfüllt der verbindliche Bauleitplan "Ortsgebiet Wolfegg" vor allem aufgrund vorhandener Gegebenheiten und Notwendigkeiten folgende Tatbestände:

- "Reines Wohngebiet" (WR) § 3 BauNVO,
- "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO,
- "Sonstiges Sondergebiet" (SO) § 11 BauNVO.

Das Neubaugebiet (WR) im Südosten des Planungsgebietes dient nicht nur der gestalterisch notwendigen Einbindung des Siedlungsbestandes zur freien Landschaft, sondern auch der Bereitstellung von erforderlichem Wohnraum in nächster Nähe zur Ortsmitte.

## 6. ERSCHLIESSUNG

### 6.1. Straßen- und Wegebau

In der Ortsmitte ist die Erschließung, die je nach Nutzung gegliedert ist (Fahrstraße, befahrbare Wohnstraße, Fußwege), bereits weitgehend realisiert. Das Neubaugebiet soll durch befahrbare Wohnstraßen (niveaugleiche Mischflächen) erschlossen werden.

Geplante Fußwegverbindungen (Schule - Hofgarten - Ortsmitte) ergänzen das bestehende Wegenetz.

### 6.2. Wasserver- und -entsorgung

Das vorhandene Wasserver- und -entsorgungssystem Wolfegg gilt als ausreichend und ist in der Lage, die aus der Planung resultierende zusätzliche Kapazität aufzunehmen.

Das geplante Neubaugebiet wird an das bestehende Ver- und -entsorgungssystem angeschlossen.

### 6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Standorte für notwendige Einrichtungen, die der Stromversorgung dienen, sind entsprechend ihrem Bedarf vorgesehen. Die Planung sieht vor, daß Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen verkabelt werden.

## 7. BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene bauliche Anlagen, die den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften widersprechen, genießen Bestandsschutz. Als Beispiel gelten die Betriebe Adler (Ravensburger Straße 11 und Parzelle 172/10) und Alle (Fischergasse 2), bei denen jedoch im Zuge der Sanierung eine Betriebsverlagerung angestrebt wird.

## 8. KOSTEN

Die Erschließungskosten betragen für das Neubaugebiet einschließlich der Wegeanlagen DM 650.000,--. Die restlichen Erschließungsmaßnahmen sind bereits ausgeführt.

21. OKT. 1981