

Gemeinde Wolfegg

Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften  
hierzu  
Gemarkung Wolfegg

Textlicher Teil mit

## PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

27.02.2023



**MGS-20-049 – Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“**



**Auftraggeber:**

Gemeinde Wolfegg  
Herr Bgm. Peter Müller  
Rötenbacher Straße 11  
88364 Wolfegg



**Auftragnehmer:**

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 38875-0  
Fax: 07541 38875-19  
E-Mail: [info@meixner.de](mailto:info@meixner.de)  
[www.meixner-stadtentwicklung.de](http://www.meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

**Markus Funk**

B. Sc. Geographie

**Thorsten Reber**

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>8</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA4).....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	8
2.2.3	Bauweise .....	9
2.2.4	Geh- und Fahrrecht .....	9
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
2.4	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken .....	9
<b>2.5</b>	<b>Einfahrtsbereich.....</b>	<b>10</b>
2.6	Anzahl der Wohnungen.....	10
2.7	Ein-/Ausfahrtsbereich der Grundstücke .....	10
2.8	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
2.9	Verkehrsflächen.....	10
2.10	Behandlung von Niederschlagswasser.....	10
2.11	Grünflächen.....	11
2.12	Ausschluss unbeschichteter Bleche .....	11
2.13	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	11
2.14	Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module .....	11
2.15	Extensive Dachbegrünung .....	12
2.16	Pflanzgebot von Bäumen auf öffentlichen Flächen .....	12
2.17	Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken .....	12
2.18	Pflanzgebot von Sträuchern auf den privaten Grundstücken im Süden .....	12
2.19	Erhaltungsgebot.....	13

<b>2.20</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>2.21</b>	<b>Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
3.1	Dachgestaltung	15
3.1.1	Dachform und Dachneigung	15
3.1.2	Dachdeckung	15
3.1.3	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern	15
3.2	Fassadengestaltung	16
3.3	Außengestaltung	16
3.3.1	Gestaltung unbebauter Flächen	16
3.3.2	Einfriedungen	16
3.3.3	Stellplätze	17
3.4	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke	17
3.4.1	Böschungen	17
3.4.2	Stützmauern	17
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
4.1	Bodenschutz (§ 1a BauGB)	18
4.2	Schutz des Grundwassers	19
4.3	Artenschutz während der Bauzeit	19
4.4	Vogelschlag an Glas	20
4.5	Baumschutz und Baumpflanzungen	20
4.6	Naturnahe Gartengestaltung	21
4.7	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren	21
4.8	Niederschlagswasserbehandlung	21
4.9	Brandschutz	22
4.10	Denkmalschutz	23



## **Satzung**

über den Bebauungsplan

„Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg den Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ jeweils als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der aus zwei Teilgebieten bestehende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haselweg, Alttann“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 27.02.2023.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus:

- 1) Zeichnerischer Teil vom ....
- 2) Textlicher Teil vom ....

Beigefügt ist:

- 1) die Begründung vom 27.02.2023 und
- 2) der Umweltbericht vom 27.02.2023

ohne Bestandteil des Bebauungsplans zu sein.

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig von den örtlichen Bauvorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Dachdeckungen
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Fassadengestaltungen
- zu Gestaltungen unbebauter Flächen
- zu Einfriedungen
- zu Stellplätzen
- zu Böschungen
- zu Stützmauern

abweicht.

Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) geahndet werden.

### § 4

#### Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

\_\_\_\_\_  
(Wolfegg, Datum)

### § 5

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Haselweg, Alttann“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

\_\_\_\_\_  
Gemeinde Wolfegg  
Bürgermeister Peter Müller

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)**
- **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), gültig ab dem 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)**
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)** in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329, 683) zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.11.2020 (GBl. S. 1039)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der aus zwei Teilgebieten bestehende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haselweg, Altann“ ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA4)

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe
- Elektrotankstellen können ausnahmsweise als einzelne Ladsäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

#### 2.2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

#### 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Haupt-



gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.

- Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.
- Bei Sattel- und Walmdächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Firstes.
- Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe an der höheren der beiden Dachhorizontalen (dem Dachfirst) gemessen.
- Bei Flachdächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt der Attika.
- Bei Gebäuden mit Pult- bzw. Flachdach muss die maximal zulässige Gebäudehöhe ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.
- Die Wandhöhe (WH) wird jeweils außen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Bei Gebäuden, die im Festsetzungsbereich zweier Höhenfestsetzungen liegen, ist die jeweils maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ü.NN. durch Interpolation der Werte der jeweils maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen auf dem jeweiligen Grundstück zu ermitteln.

#### **2.2.3 Bauweise**

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil als offene Bauweise (o) gem. §22 Abs.2 festgesetzt.

#### **2.2.4 Geh- und Fahrrecht**

§ 9 (1) Nr.21

BauGB

- Für die mit „GR/FR“ bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Grundstück Nr.16 festgesetzt.

#### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§  
23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

#### **2.4 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO u. §9  
(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12  
BauNVO

- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) und nicht überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

## 2.5 Einfahrtsbereich

§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- Entsprechend des zeichnerischen Teils wird ein Einfahrtsbereich zu Grundstück Nr. 23 festgesetzt.

## 2.6 Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Die Anzahl der Wohnungen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Dabei ist
  - $\frac{E}{\dots Wo}$  die maximale Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus und
  - $\frac{D}{\dots Wo}$  die maximale Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

## 2.7 Ein-/Ausfahrtsbereich der Grundstücke

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Zu den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebiets (WA1-WA4) ist eine ausreichend dimensionierte Zufahrt von mindestens 2,50 m bis maximal 3,00 m Durchfahrtsbreite herzustellen. Ein Überbau der im zeichnerischen Teil festgesetzten Retention ist für diesen Zweck zulässig, sofern die Retention dadurch ihre Funktionsfähigkeit im betroffenen Bereich nicht verliert.

## 2.8 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) freizuhalten. Zulässig sind Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe über der Fahrbahn.

## 2.9 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 2.10 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB

- Das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen, zu sammeln und zurückzuhalten. Die Drosselabläufe und Notüberläufe der Retentionszisternen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Ein direkter Anschluss an die Kanalisation ist

nicht zulässig.

- Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf öffentlichen Retentionsflächen entlang der Straße über Mulden-Rigolen-Elemente versickert. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

## **2.11 Grünflächen**

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind folgende Öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Straßenraumdurchgrünung“:

Die Grünflächen sind als artenreiche Wiesen anzulegen und entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote mit Bäumen zu bepflanzen.

- Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbewirtschaftung“:

Gemäß Planzeichnung sind entlang der Erschließungsstraßen Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung anzulegen. Die Versickerungsbereiche sind als naturnahe Mulden mit artenreicher Wiesenvegetation zu entwickeln.

Ein wie unter Ziffer 1.7 genannter Überbau ist zulässig.

## **2.12 Ausschluss unbeschichteter Bleche**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink-, Titanzink- oder Bleiblechen sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.

## **2.13 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterterrassen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

## **2.14 Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit

geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

- Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts zu verwenden. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

### **2.15 Extensive Dachbegrünung**

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind als extensiv begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 12 cm auszubilden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

### **2.16 Pflanzgebot von Bäumen auf öffentlichen Flächen**

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Straßen sind gebietsheimische Bäume gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns Abweichungen von bis zu 2 m zulässig.
- Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (siehe Pflanzlisten im Anhang zum Umweltbericht) anzupflanzen ist.

### **2.17 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken**

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Je angefangene 500m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort innerhalb des Baugrundstücks ist frei wählbar. Der Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Hinweis: Die einheimischen Gehölzarten sind den Artenlisten im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

### **2.18 Pflanzgebot von Sträuchern auf den privaten Grundstücken im Süden**

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Auf den Grundstücken entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes (Grundstücks-Nrn. 12, 13, 14, 16 und 17) sind entsprechend der Planzeichnung Gruppen aus freiwachsenden heimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist mind. die Hälfte der südlichen bzw. östlichen (Nr. 17) Grundstücksgrenze zu bepflanzen.

- Hinweis: Die einheimischen Gehölzarten sind den Artenlisten im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

## 2.19 Erhaltungsgebot

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

- Die am Haselweg stehende Eiche ist dauerhaft zu erhalten und zu Beginn der Erschließung und während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern. Ein fachgerechter Rückschnitt der unteren Äste von ca. 4,5m Höhe auf der Straßenseite zur Schaffung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Straße ist zulässig.
- Im Falle eines Abgangs ist die Eiche durch die Neupflanzung eines gleichartigen Baumes zu ersetzen.

## 2.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Ausgleichsfläche 1: Auf den sich aus dem zeichnerischen Teil ergebenden Teilflächen der Fl.-Nrn.62 und 64 (Gemarkung Wolfegg) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - Umwandlung des Ackers in Extensivgrünland (ca. 4.000m<sup>2</sup>)
  - Pflanzung zweier Feldhecken mit ausgedehntem Saumbereich (ca. 2.700m<sup>2</sup>)
  - Entwicklung eines blütenreichen Saumbereiches entlang der nördlich angrenzenden als gesetzlich Biotop geschützten Hecke (ca. 450m<sup>2</sup>)
- Ausgleichsfläche 2: Auf der sich aus dem zeichnerischen Teil ergebenden Teilfläche der Fl.-Nr.150/2 (Gemarkung Wolfegg) – nordseitige Böschung der Straße von Wolfegg zu den Sportanlagen am Eisweiher, zwischen der Abzweigung von der L 317 bis zum Beginn der Bebauung Mooshäusle – ist folgende Maßnahme umzusetzen:

Pflanzung von insgesamt 35 Säulen-Eichen (Quercus robur ‚Fastigiata‘ oder Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘, Hochstamm StU 12-14).

## 2.21 Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von insgesamt 206.064 Ökopunkten werden die in Nr. 2.20 genannten Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zugeordnet.
- Durch die Maßnahmen auf den o.g. Flächen wird eine Aufwertung von insgesamt 104.568 Ökopunkten generiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 101.496 Ökopunkten wird über die Zuordnung einer entsprechenden Punktzahl

von folgender in Umsetzung befindlicher Ökokontomaßnahmen abgedeckt:

Ökologisches Konzept Liebenreute – Teilbereich Süd (Aktenzeichen 436.02.046, auf dem Gebiet der Gemeinde Horgenzell, Gmkg. Zogenweiler).

Hinweis: Die Gemeinde Wolfegg hat die o.g. Ökopunkte/Maßnahmenanteile von der ReKo GmbH erworben. Nach Satzungsbeschluss ist durch die Naturschutzbehörde auf Veranlassung der Gemeinde die entsprechende Ausbuchung/Zuordnung im Kompensationsverzeichnis vorzunehmen.

ENTWURF

### 3. Örtliche Bauvorschriften

#### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), gültig ab dem 01.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1)

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Haselweg, Altann“ ergibt sich aus dem Zeichnerischen Teil vom \_\_\_\_.

#### 3.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 3.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Ausnahmen sind zulässig für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
- In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform gelten als Dachneigungen:
  - SD: 18-42 °
  - WD: 18-42 °
  - PD: 3-24 °
  - FD: 0 - 3 °

##### 3.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

##### 3.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik sind auf Dachflächen

von Sattel-, Walm oder Pultdächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachfläche angebracht werden.

- Unter folgender Voraussetzung ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern zulässig:
  - Die maximale Höhe der Oberkante der Module darf gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt der Dachhaut den Wert von 1,50 m nicht überschreiten und
  - Der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

### **3.2 Fassadengestaltung**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Für die Außenwände der Gebäude sind nicht zulässig:
  - schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026
  - dauerhaft reflektierende Materialien
- Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig

### **3.3 Außengestaltung**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### **3.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

#### **3.3.2 Einfriedungen**

- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,50 m.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).
- Mit Einfriedungen/Stützmauern ist entlang öffentlicher Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB zum Durchlass für Kleintiere einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufwei-



sen.

### 3.3.3 Stellplätze

- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit, beziehungsweise 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Tiny-Häusern. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

## 3.4 Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

### 3.4.1 Böschungen

- Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von maximal 1:1 oder flacher anzulegen.
- Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks oder des anschließenden Geländes der öffentlichen Grünfläche anzupassen.

### 3.4.2 Stützmauern

- Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
  - optisch zu gliedern und
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
  - dauerhaft zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gemessen vom Straßenniveau zulässig. Darüberhin-  
ausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:1 oder flacher).
- Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:1 oder flacher).

## 4. Hinweise

### 4.1 Bodenschutz (§ 1a BauGB)

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Es wird auf § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und

Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

#### **4.2 Schutz des Grundwassers**

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Zuständig ist das Sachgebiet – Abwasser, Grundwasser, Abbauvorhaben.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### **4.3 Artenschutz während der Bauzeit**

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, welche die vorhandenen Gehölze als Lebensraum nutzen, sind sämtliche Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung und Geländemodellierung außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (vgl. §§ 39 Abs. 5 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

Wegen der Nähe zu großen Waldflächen sollte zum Schutz von Wildtieren auf lärmin-

tensive Bauarbeiten während der Nachtzeit verzichtet werden.

#### **4.4 Vogelschlag an Glas**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen ergriffen werden.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Da der Vogelschlag an Glas bauobjektbezogen zu betrachten ist, können zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sollten im Rahmen der Objektplanung festgelegt und bei Bedarf mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

#### **4.5 Baumschutz und Baumpflanzungen**

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4). Der Baumschutz an Baustellen nach DIN 18920 erfordert insbesondere einen Prall- und Stammschutz, einen Wurzelschutz mit Wurzelvorhang straßenseitig und einen unverrückbaren Bauzaun an der straßenabgewandten Seite der niedrigen Kronentraufe. Eine sachverständige Person ist für die Arbeiten der Baumerhaltung (vgl. Festsetzung 1.19) einzuschalten.

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollte der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Neu zu pflanzende Bäume im Verkehrsgrün sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten innerhalb eines Jahres nach Bezug umgesetzt werden.

#### 4.6 Naturnahe Gartengestaltung

Für alle Pflanzungen sollten einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf die Liste empfohlener Gehölzarten des Landkreises Ravensburg wird verwiesen (s. [https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste\\_landkreis\\_ravensburg-feb\\_2020.pdf](https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste_landkreis_ravensburg-feb_2020.pdf)).

Bei Fragen zur Sortenauswahl stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Obstbauberatung Landwirtschaftsamt  
Frauenstraße 4  
88212 Ravensburg  
Tel.: 0751-85-2230  
s.wiedemann2@rv.de

Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee  
Schuhmacherhof 6  
88213 Ravensburg-Bavendorf  
Tel.: 0751-7903-0  
[www.kob-bavendorf.de](http://www.kob-bavendorf.de)

Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden.

Auf § 9 LBO wird hingewiesen: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, Schottergärten sind ausgeschlossen.

#### 4.7 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sie die Möglichkeiten zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollten.

#### 4.8 Niederschlagswasserbehandlung

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grund-

sätzlich einer Genehmigung durch das zuständige Landratsamt bedarf.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Auf eine detaillierte Bemessung des Retentionsvolumens kann verzichtet werden, wenn das Retentionsvolumen mit mindestens  $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  versiegelter Fläche angesetzt wird. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu Ihrem Versiegelungsgrad entsprechend § 40a der Abwassersatzung der Gemeinde Wolfegg angerechnet. Sofern keine detaillierte Bemessung der Retentionszisterne vorgenommen wird, ist der Drosselablauf auf  $q_{Dr} = 15 \text{ l/(s*ha)}$  (Drosselabflussspende) bezogen auf die versiegelte Fläche einzustellen.

Ein Überbau der im zeichnerischen Teil festgesetzten Retention ist zulässig, sofern die Retention dadurch ihre Funktionsfähigkeit im betroffenen Bereich nicht verliert. Dies kann beispielsweise durch eine Brücke oder einen Durchlass geschehen. Die genaue Lage und Art der Konstruktion ist vor Einreichen eines Bauantrags mit der Verwaltung der Gemeinde Wolfegg abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren den Bauantragsunterlagen beizufügen.

#### **4.9 Brandschutz**

Auf nachfolgende Vorschriften sei verwiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Wolfegg verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die Stützpunktwehr Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit  $> 5 \text{ min}$  - die dort stationierte Drehleiter nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe  $> 8 \text{ m}$  aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

#### 4.10 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Nahbereich der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliche Siedlung Alttann“ (ADAB-Id. 110989187 Arch.). Obwohl in diesem Areal keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt sind, können sich hier archäologische Befunde und Funde zur Geschichte des mittelalterlichen Dorfes Alttann erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale darstellen, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der zuständigen Behörde (Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Ordnungswidrigkeiten können mit hohen Geldbußen geahndet werden.

Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Friedrichshafen, den [Datum]

 **meixner**<sup>®</sup>  
Stadtentwicklung

---

Thorsten Reber, Prokurist

Wolfegg, den [Datum]



---

Bürgermeister Peter Müller