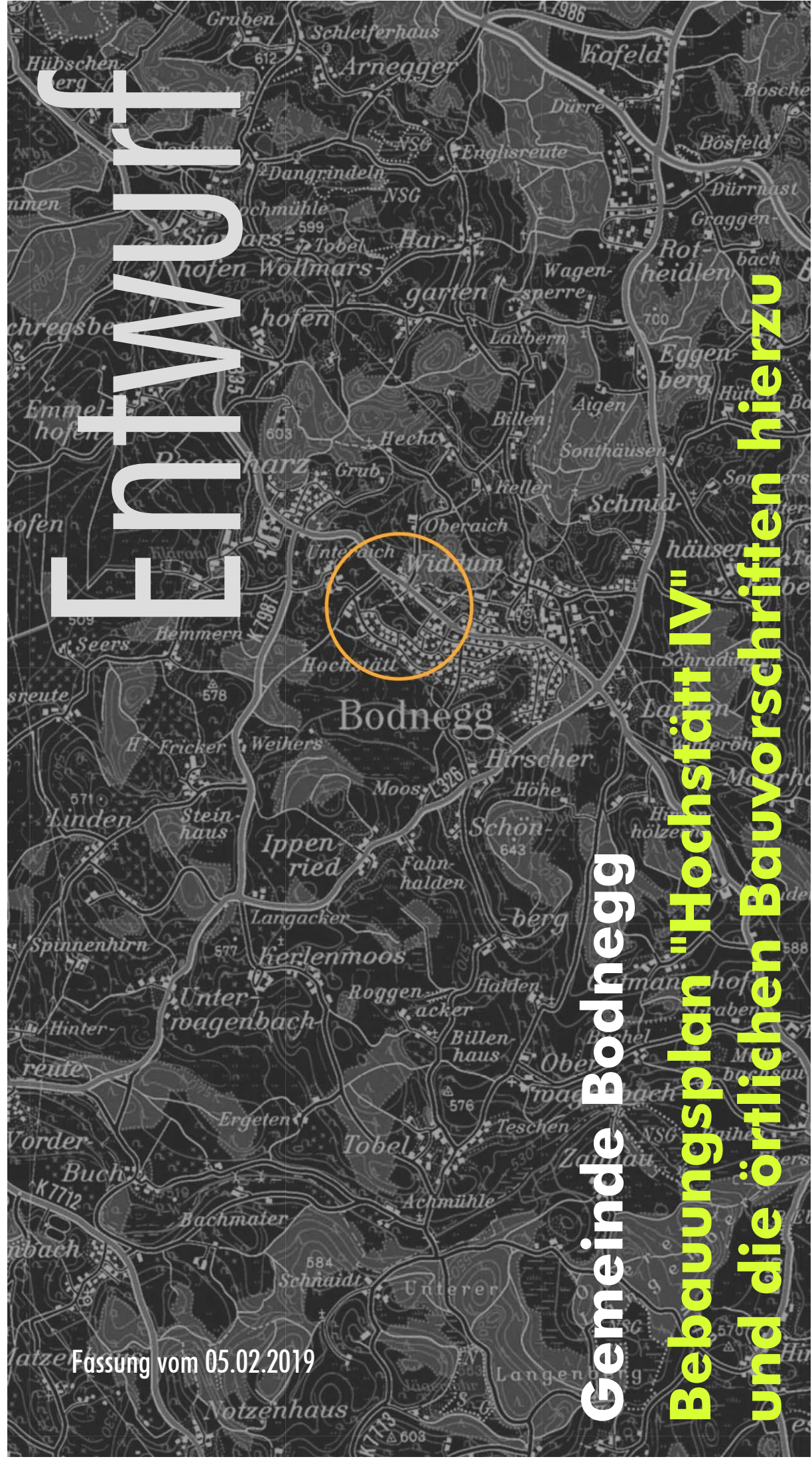


Entwurf



Gemeinde Bodnegg
Bebauungsplan "Hochstätt IV"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
4	Hinweise und Zeichenerklärung	20
5	Satzung	26
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	28
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	48
9	Begründung – Sonstiges	50
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	54
11	Begründung – Bilddokumentation	55
12	Verfahrensvermerke	56

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Allgemeines Wohngebiet

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.





Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

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

- 2.7  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;
siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden** Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 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** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände)
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

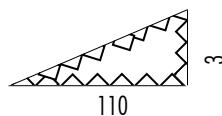
2.13 E.../D.../H... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.15



Verkehrsflächen

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

2.16



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

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

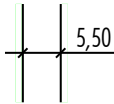
2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.18



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.19



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.20



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22

Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebiet "Hochstätt IV" ist wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten.

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist dabei den öffentlichen Regenwasser-Kanälen zuzuleiten und über diese dem nördlich der Landesstraße 335 gelegenen Retentionsbereich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 485/8 zuzuführen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist in diesem Bereich nicht zulässig. Die Ableitung in das Abwasserkanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

In diesem Bereich eine Trafostation zulässig.

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

2.24

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 5,00 m über der Geländeoberkante 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)

2.25

Bodenbeläge in den Baugebieten

In dem Baugebiet (private Grundstücke) 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)

2.26

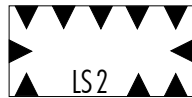


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1**, Beurteilungspegel nachts > 48 dB(A) und tags > 58 dB(A), mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Straße "Hochstätt" rückwärtigen Gebäudeseite (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 ersatz-weise 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

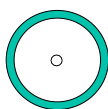


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1**, Beurteilungspegel nachts $> 45 \text{ dB(A)} \leq 48 \text{ dB(A)}$ und tags $> 55 \text{ dB(A)} \leq 58 \text{ dB(A)}$, mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, \text{res}}$ von mindestens 30 dB(A) , für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, \text{res}}$ von mindestens 35 dB(A) .
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Straße "Hochstätt" abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatz-weise 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



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den

öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert

durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Spielplatz)

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzliste 2 (Straßenraum)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland' oder 'Olmsted'
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'

Bäume 2. Wuchsklasse

Gold-Erle	Alnus incana 'Aurea'
Baum-Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Orientalische Säulenplatane	Platanus orientalis 'Minaret'
Gefülltblühende Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Groeneveld-Ulme	Ulmus x hollandica 'Groeneveld'

2.33 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

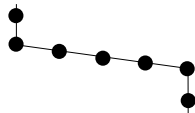
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

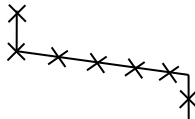
2.35

GOK m ü. NN

Oberkante des geplanten Geländes über NN

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.36



Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes; zwischen den jeweils festgesetzten Höhenlinien bzw. zwischen festgesetzten Höhenlinien und dem Straßenbaukörper ist die festgesetzte Oberkante des geplanten Geländes einzuhalten. Die Werte der Oberkante des geplanten Geländes dürfen weder unter- noch überschritten werden.

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


2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" der Gemeinde Bodnegg.

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hochstätt IV" der Gemeinde Bodnegg.
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 SD/PD/WD/FD **Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Flachdach;
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschosse und für Widerkehre

und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Bei Flachdächern können diese aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

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

3.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden

mit einer Dachneigung bis 17° sind vollständig zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, deren Dächer als Terrassen genutzt werden. Hierfür sind auch andere Materialien zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung ab 18° sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) einzudecken.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

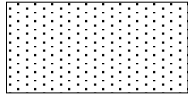
3.7 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

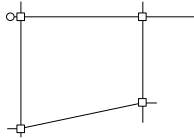
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



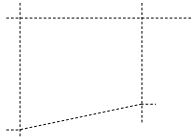
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



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

4.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.5

482/1A

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6



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

4.7

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

4.8 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).

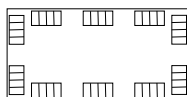
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall der beiden Höhlenbäume sind vier Nistkästen für Höhlenbrüter an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: zwei Nistkästen des Typs 2M/FG mit 26 mm Lochdurchmesser sowie zwei Nistkästen des Typs 2M/FG mit 32 mm Lochdurchmesser).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

4.9 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

4.10

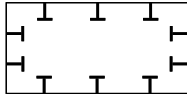


Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg", Nr. 182244367837); Lage innerhalb des Geltungsbereiches. Das Biotop wird westlich angrenzend an den Geltungsbereich auf der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Die nordwestlich angrenzende Wiesenfläche

(Flurstücks-Nr. 482/14) dient dem Funktionserhalt des Biotops durch Anschluss an die freie Landschaft. Die Gemeinde als Planungsträger muss sicherstellen, dass die "Extensivwiese" rechtlich möglich, tatsächlich umsetzbar und dauerhaft erhalten und gesichert wird.

Es muss eine frühzeitige Entwicklung des neu angelegten Gehölzbestandes geplant werden. Die nordwestlich angrenzende Wiese von Seiten der Gemeinde muss vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung der Ersatzmaßnahme vorgenommen werden. Falls dies nicht möglich ist, muss zumindest eine schuldrechtliche Vereinbarung Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein und vor Satzungsbeschluss geschlossen werden.

4.11



Ersatzfläche Biotopverlegung außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.12

Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser

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

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.13 **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.

4.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 LBO.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung.

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 Bodnegg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 min – das dort vorgehaltene 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, sollten Aufenthaltsräume keine Rettungshöhe von 8 m ausweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.15 **Denkmalschutz**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Kera-

mikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Aus dem Planungsareal selbst sind derzeit keine, aus der Umgebung von Bodnegg jedoch mehrere Kulturdenkmale bekannt. Darunter ein vorgeschichtliches Grabhügelfeld östlich von Bodnegg, dessen zu-gehörige Siedlung noch nicht entdeckt wurde. Nördlich des überplanten Bereichs ist ein eisenzeitlicher Depotfund bekannt und im Süden von Bodnegg ist eine jungsteinzeitliche Siedlung im Feuchtbodenmilieu 2017 erkundet worden. Ausgehend von der topographischen Lage des Planungsgebiets muss mit weiteren prähistorischen bislang noch unbekanntem Fundstellen gerechnet werden.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

4.16 Hangwasser

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potentielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.17 Ergänzende Hinweise

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Bodnegg

behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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.

4.18 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 Bodnegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.02.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Hochstätt IV" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.02.2019. Dem Bebauungsplan "Hochstätt IV" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 05.02.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 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 den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu den Materialien
- zu den Farben
- zu der Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

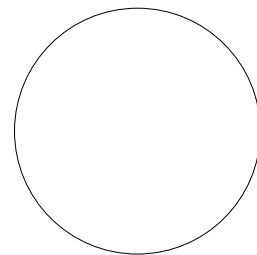
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Hochstätt IV" der Gemeinde Bodnegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bodnegg, den

.....
(Christof Frick, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Die Gemeinde Bodnegg beabsichtigt im am Ortsrand des Hauptorts, zwischen der "Ravensburger Straße" im Norden und der "Umlandstraße" im Süden, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).
- 6.1.1.2 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 des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- 6.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde "Bodnegg", nördlich der "Umlandstraße". Im Westen und Norden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 218/1 (Teilfläche), 218/11 (Teilfläche), 466/1, 482/14, 482/20, 485/7 (Teilfläche) sowie 530 (Teilfläche). Die im Norden an das Plangebiet angrenzende "Schillerstraße" wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,22 ha.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist insgesamt sehr bewegt. Der höchste Punkt liegt im Südosten mit 601,0 m über NN. Das Gelände fällt nach zwei Richtungen hin ab: Nach

Westen fällt es auf 587,0 m über NN ab. Der Höhenversatz nach Norden beträgt 6 m und dort fällt auf 595,0 m über NN ab.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen hat diese daher im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

- 2.6.4.2 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.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [. . .]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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:

- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Bodnegg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

6.2.3.2 Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 4,17 ha. Der betroffene Landwirt verliert entsprechend Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte. Die Gemeinde Bodnegg ist hier bemüht, dem betroffenen Landwirt an anderer Stelle Flächen für dessen Betrieb zur Verfügung zu stellen.

6.2.3.3 Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen, zu dem die Gemeinde Bodnegg gehört, verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt. Damit konkretisiert der Bebauungsplan die Vorgaben des Flächennutzungsplanes durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Die Qualität dieses Standortes liegt vor allem in seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen. Des Weiteren entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zeigt somit die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde auf. Ebenso befinden sich öffentliche Einrichtungen sowie eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in fußläufiger Entfernung.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Problemstellungen im Naturschutz und Immissionsschutz hingewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop "Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg", Nr. 1822444367837. Dieses erleidet durch die nun geplante Bebauung einen Funktionsverlust und verliert – da es sich dann nicht mehr in der freien Landschaft befindet (§ 33 NatSchG) - auch den rechtlichen Status als "gesetzlich geschütztes" Biotop. Es ist hierfür daher eine Ausnahme gem. § 30 Abs.3 BNatSchG erforderlich. Diese kann zugelassen werden, wenn ein entsprechender gleichwertiger Ausgleich außerhalb der Bebauung mindestens im Verhältnis 1:1 und unter Berücksichtigung des Biotopverbundes (§ 22 NatSchG, § 21 BNatSchG) erbracht wird.

Weiterhin wurde in dem Behördenunterrichtungs-Termin auf die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Landes-Straße 335 ("Ravensburger Straße"), die auf das Plangebiet einwirken, hingewiesen. Auf das Plangebiet wirken zudem die Gewerbelärm-Immissionen einer landwirtschaftlichen Hofstelle inkl. Mosterei südwestlich des Plangebietes sowie des Bauhofes nördlich des Plangebietes ein.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein Hinzutreten des geplanten Wohnbauquartiers zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur zu erreichen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.

- 6.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei rd. **9.366 m²** überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m². Auch wenn aufgrund eines sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs die zulässige Grundfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten (Fassung vom 28.11.2017, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.01.2018) von 448 m² addiert wird, wird die zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten ($9.366 \text{ m}^2 + 448 \text{ m}^2 = 9.814 \text{ m}^2$).
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Abarbeitung der Umweltbelange: Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung).

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

- 6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurde dann die Alternative 2 überarbeitet, sodass die Alternative 2 den nun geltenden städtebaulichen Entwurf darstellt und gleichzeitig Grundlage dieses Bebauungsplanes ist.

6.2.5.2 Die Alternative 1 umfasst 52 Grundstücke mit zwei Grünflächen im Nordosten und mittig des Plangebietes. Die Erschließung erfolgt über die "Umlandstraße" bzw. über die "Schillerstraße". Die Alternative 2 umfasst 54 Grundstücke. Die in Alternative 1 gelegene Grünfläche bzw. das Biotop wurde in der Alternative 2 an den nordwestlichen Rand des Plangebietes verschoben. Die Topographie wird darüber hinaus so berücksichtigt, dass der höchste Geländepunkt des Plangebietes von einer Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche zugänglich gemacht wird. Die Erschließung erfolgt über die "Umlandstraße" bzw. über die "Schillerstraße" an. Die vorgesehene Bebauung fügt sich dabei in den Siedlungskörper ein.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf die Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung im Süden und Osten des Plangebiets ab und dabei die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den gesamten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden

Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Bodnegg, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösliche Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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.

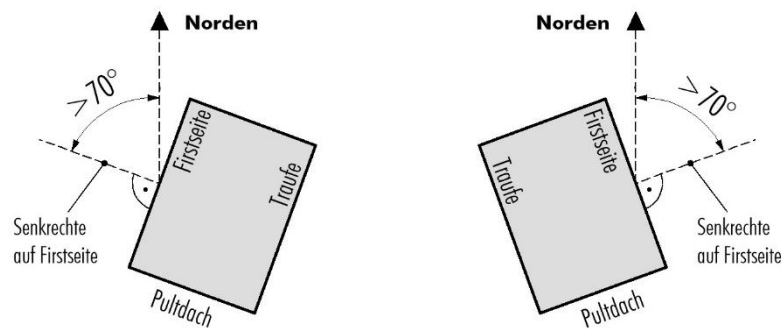
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 (Typ 1), 0,36 (Typ 2) und 0,40 (Typ 3) befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19

Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1 und 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Bei Typ 3 ist auch die Errichtung einer Hausgruppe möglich. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte im Bereich des Typ 2 individuell geprüft werden.

- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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. Somit besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.7.6 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 6.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw.

§ 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 6.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie der Topografie des Plangebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 6.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.7.10 Im Bereich der Grundstücke Nr. 33, 46, 47, 50, 51, 52 und 53 wird die geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Dies ist notwendig, weil die geplanten Erschließungsstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche in diesem Bereich aufweist. Die Festsetzung ist so zu verstehen, dass das Gelände zwischen den Höhenlinien einen Wert zwischen den jeweils angrenzenden Höhenlinien aufweisen muss. Beispielsweise ist beim Grundstück Nr. 33 die Geländeoberkante zwischen 592,80 und 593,40 m ü. NN einzuhalten. Durch die Festsetzung der geplanten Geländeoberkante wird somit eine ruhige Gestaltung der Geländeoberfläche und des Stadtbildes erreicht. Weiterhin dient die Maßnahme der Ableitung von Niederschlagswasser, da die Festsetzung der geplanten Geländeoberkante einen Abfluss großer Niederschlagsmengen in Senken, die ohne die Festsetzung möglich wären, unterbindet.
- 6.2.7.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Er-

schließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 6.2.8.2 Im Rahmen der Erschließung wird gegeben falls eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. 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. **Um einen Standort in der Öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen, sind auch in diesem Bereich Trafostationen ausnahmsweise zulässig.**
- 6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist von der "Umlandstraße" über die Landesstraße 335 ("Ravensburger Straße") hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 32. Im unmittelbaren Nähe nördlich des Plangebiets ist an der "Ravensburger Straße" eine Bushaltestelle vorhanden.
- 6.2.9.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt.

Die Verkehrs-Sicherheit im Einmündungsbereich in die "Ravensburger Straße" (Landesstraße 335) ist durch die Festsetzung von Sichtflächen, im Einmündungsbereich in die Straße "Hochstätt" durch Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet.

Die Haupteerschließungsstraße verläuft von dem Anschluss im Nordwesten an die Straße "Hochstätt" mit mehrfachen Abzweigungen in den östlichen Bereich des Plangebietes. Die am Nordrand des Planbereichs befindliche "Schillerstraße" wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes so weitergeführt. Durch die Ausgestaltung als Fußweg in manchen Bereichen sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. Verkehrs-Verlangsamung vorgesehen. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde Bodnegg geprüft, ob eine Überführung der Fußwege als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch

dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorge-sehene Regelquerschnitt von 5,50 m bzw. 5,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen der westlich befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Mosterei, des östlich gelegenen Bauhofes mit geplantem Wertstoffhof sowie des nordwestlich befindlichen Betriebes der Firma "Zimmerei & Abbundcenter Josef Abler GmbH", ein. Zudem wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nordwestlich direkt an das Plangebiet an-grenzenden Straße "Hochstätt" sowie der nordöstlich gelegenen Landesstraße L 335 ein.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Büro Sieber durchgeführt (Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan "Hochstätt IV", Büro Sieber, Fassung vom 23.02.2016)., in welcher die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-straße L 335 und die Gewerbelärm-Immissionen des Bauhofes östlich des Plangebietes sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Mosterei im Rahmen eines pauschalen Ansatzes betrachtet wur-den.

Ergänzend wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Hochstätt IV", Büro Sieber, Fassung vom 31.01.2019) die Gewerbelärm-Immisionen der Mosterei Weiß detailliert betrachtet sowie die Verkehrslärm-Immissionen durch den An- und Abfahrtsverkehr zu den Gewerbebetrieben auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße "Hochstätt" gemeinsam mit den Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße L 335 ermit-telt und bewertet. Für die Gewerbelärm-Immissionen durch die Firma "Zimmerei & Abbundcenter Josef Abler GmbH" wird davon ausgegangen, dass diese durch die bestehende Bebauung bereits eingeschränkt ist und daher hiervon ausgehend keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erwarten sind.

Aus der schalltechnischen Voruntersuchung geht hervor, dass keine Konflikte durch die Gewerbe-lärm-Immissionen des Bauhofes zu erwarten sind. Auch bei der geplanten Umsetzung eines Wert-stoffhofes auf Fl.-Nr. 466/9 ist bei entsprechender Situierung der Schallquellen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plange-biet möglich.

Die Ergebnisse der detaillierten Betrachtung der Gewerbelärm-Immissionen der Mosterei Weiß zei-gen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet deutlich unterschritten werden, so dass eine Bestimmung der Vorbelastung durch weitere gewerb-liche Anlagen entfallen kann. Beim zusätzlich berücksichtigten Sonderbetrieb (Krafffutteranliefe-rung im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis) wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse

von 55 dB(A) nachts im Plangebiet ebenfalls eingehalten. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 23 m zum nordwestlichen Rand des Plangebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Im überbaubaren Bereich wird der Orientierungswert ebenfalls um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 20 m zum Rand des Plangebietes um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im überbaubaren Bereich betragen die Überschreitungen bis zu 4 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59 dB(A)/49 dB(A) werden im überbaubaren Bereich tagsüber um bis zu 1 dB(A) überschritten und nachts genau eingehalten.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wird im vorliegenden Fall als nicht sinnvoll erachtet. Eine solche Maßnahme wäre in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und würden zudem die Erschließung des Plangebietes erschweren. Da die Grenzwerte der 16. BImSchV zudem nur geringfügig und nur in einem kleinen Bereich des Plangebietes überschritten werden, ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme als nicht verhältnismäßig zu werten.

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

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Fensteröffnungen enthalten.

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

6.2.10.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.11 Wasserwirtschaft

6.2.11.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage in Rosenharz zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.11.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem nördlich der Landesstraße 335 gelegenen Retentionsbereich zugeleitet.

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

6.2.11.3 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen des Zweckverbandes Haslach-Wasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.11.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.12 Geologie

6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.2.13 Gebäudetypen

6.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist für den größten Bereich im Plangebiet vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,30. Er ist als Einzelhaus in offener Bauweise mit bis zu drei Wohnungen umsetzbar.
- Typ 2 ist nur für zwei Grundstücke als Teil der Planung vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,36. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Der Typ 3 ist für ein Grundstück im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Dieser Haustyp verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus in Form eines Geschosswohnungsbauwerkes mit bis zu acht Wohnungen, Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen oder Reihenhäuser mit zwei Wohnungen. Die zulässige Grundflächenzahl des Typ 3 liegt bei 0,40. Unter bestimmten Umständen ist die Aufteilung des Grundstückes in zwei Einzelgrundstücke zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus dieses Typs möglich.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Hochstätt IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt in einem von Wohnbebauung umgebenen Gebiet in Bodnegg. Nördlich grenzt die "Schillerstraße", westlich "Hochstätt" und südlich die "Umlandstraße" an. Östlich zum Gebiet grenzt Wohnbebauung an. Westlich grenzt teilweise auch die "Umlandstraße" an. Im nordwestlichen Bereich grenzen Bestandsbebauung und ein Streuobstbestand an. In der Mitte steigt das Relief von Westen nach Osten hin an. Der Höhenunterschied dieser Kuppe beträgt etwa 10 m. Im Nordwesten und Nordosten liegen angrenzend zu den Straßen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Der Großteil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. Im westlichen Bereich liegt eine extensiv genutzte Wiese.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment zum Großteil ackerbauliche Nutzung. Der westliche Teil wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Westlich zwischen den beiden Flächen liegt eine Baumhecke. Es ist eine Feldhecke welche vorwiegend aus Bäumen am Rande der Feldflur besteht. Die Hecke wird durch verschiedene Trampelpfade beeinträchtigt, welche durch spielende Kinder entstanden sind. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen (siehe hierzu den artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 26.06.2017).

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die o.b. Feldhecke ist ein nach § 30 BNatSchG kartiertes Biotop ("Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg", Nr. 1-8224-436-7837) weist eine Fläche von 731 m² auf. Ein weiteres Offenlandkartiertes Biotop liegt etwa 170 m westlich des Gebietes ("Feldgehölz in Kiesgrube bei Unteraich", Nr. 182244367836). Etwa 250 m westlich des Gebietes liegt ein weiteres Feldgehölz ("Feldgehölz mit kleinem Weiher bei Rosenharz", Nr. 182244362113). Direkt nördlich angrenzend dazu liegt das "Feldgehölz um Fischteiche Unteraich" (Nr. 182244360045). Etwa 85 m nördlich des Plangebiets liegt das Waldbiotop "Feuchtbiotop bei Bodnegg" (Nr. 282244362687). Im Nordosten liegen zwei weitere Biotope. Diese Offenlandbiotope liegen 270 m ("Feldhecke am Weinberg", Nr. 182244367838) und 350 m ("Feldgehölz am Lindenbühl Bodnegg", Nr. 182244367840) vom Plangebiet entfernt. Östlich des Gebietes liegt etwa in 370 m Entfernung das Offenlandbiotop "Biotopkomplex Breites Moos" (Nr. 1822443600444). Etwa 260 m südlich des Gebietes liegt das Waldbiotop "Feldgehölze südlich Bodnegg" (Nr. 282244362688). Weitere Biotope befinden sich nicht im näheren Umfeld zum Plangebiet. Die nordwestliche Teilfläche des Gebietes liegt gemäß dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" im Offenland-Biotopverbund mittlerer Standorte.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der geologische Untergrund ist von würmzeitlichen Moränensedimenten geprägt (Hasenweiler-Formation). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich podsolige Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Die vorkommenden Böden sind mit Ausnahme der im Norden und Osten einbezogenen Straßen vollständig unversiegelt; der westliche Bereich ist mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Die Böden können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der lehmigen Böden wird mit "mittel" angegeben. Vorbelastungen bestehen in Bezug auf die derzeitige Nutzung (regelmäßiger Bodenbruch auf dem Acker, Eintrag von Dünge- und evtl. auch Pflanzenschutzmitteln auf der Gesamtfläche). Für das Gebiet liegt ein Geotechnisches Gutachten vor (fm geotechnik, Amtzell, vom 22.05.2017). Die Aufschlüsse bestätigen die o.g. Angaben; es liegt folgende Schichtenfolge vor: Mutterboden – Verwitterungsdecke – Moränenablagerungen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es liegen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Während der Aufschlussarbeiten für das o.g. Baugrundgutachten am 05.04.2017 wurde im Bereich der Moränenablagerungen in zwei Aufschlüssen Schichtwasser angetroffen (etwa 4,70 m bzw. 4,80 m unter der Geländeoberkante). Nach langanhaltenden Niederschlägen ist in durchlässigeren Bereichen der Moränenablagerungen (Moränenkies, Moränensand) mit größeren Mengen Schichtwasser zu rechnen. Im Rahmen von Sickerversuchen wurde die Durchlässigkeit der anstehenden Schichten ermittelt. Die vertikalen Durchlässigkeitsbeiwerte stufen dabei die Grundmoräne und den Verwitterungslehm als schwach durchlässige Böden ein. Der Moränenkies und der Moränensand sind zwar gut wasserdurchlässig, kommen jedoch im Gebiet nur in Linsen- oder Rinnenform mit einem begrenzten Speichervolumen vor.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die im Gebiet vorkommende Flächen produzieren Kaltluft, während das Feldgehölz zur Frischluftbildung beiträgt. Eine besondere klimatische Funktion kommt dem Plangebiet nicht zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist von Bestandsbebauung umgeben. Es ist durch ein bewegtes Relief gekennzeichnet. Insbesondere von Südwesten aus ist das Gebiet gut einsehbar.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, nämlich die Lebensräume "Acker" und "Grünland" verloren. Die Artenvielfalt in diesem Bereich ist als gering zu betrachten. Das westlich gelegene Biotop "Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg" (Nr. 182244367837) ist von der Planung betroffen. Es entfallen Einzelbäume v.a. Eschen (*Fraxinus excelsia*) und kleinere Haselsträucher (*Corylus avellana*). Die Krautschicht ist in diesem Biotop nur spärlich ausgeprägt. Durch die Planung wird das kartierte Biotop entfernt und **westlich angrenzend an den Geltungsbereich verlegt**. Hierdurch geht ein Lebensraum für Pflanzen, Vögel und Kleinstlebewesen verloren, der erst nach einigen Jahren/Jahrzehnten wieder ersetzt werden wird. Bei der Rodung der Gehölze sind die Vogelschutzzeiten zu beachten.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Biotop "Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg" geht verloren. Weitere Biotope werden nicht von der Planung beeinflusst. In Bezug auf den Biotopverbund entfallen auf Grund des Vorhabens Flächen mit geringer Verbundfunktion. Die nördlich und westlich angrenzenden Bäume bleiben bestehen. Zudem wird das kartierte, durch die Planung im Gebiet entfallende Biotop im Bereich des Biotopverbundes neu angelegt. Damit kommt es zu einer Anreicherung mit naturnahen Habitatstrukturen im Verbundsbereich, wodurch die Vernetzungsfunktion gefördert wird.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. 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. Von der Planung sind zudem landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von fast 4 ha betroffen. Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Geologie können insgesamt als hoch bewertet werden.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Da die anstehenden Böden zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind, ist das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfällt im Trennsystem abzuleiten. Das Regenwasser ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem geplanten Retentionsbereich auf der Fl.-Nr. 485/8 zuzuführen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftproduktion wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Bebauung führt zu einer kleinklimatischen Veränderung des Bereiches; wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung sind jedoch auf Grund der kleingliedrigen Bebauung und der vorgesehenen Durchgrünung nicht zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die landwirtschaftlichen Flächen). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die nördlich gelegene Grünfläche bleibt erhalten und kann weiterhin als Naherholungsgebiet dienen. Auch die nordwestlichen Grünflächen sowie die westlich angrenzende Streuobstwiese wird durch die Planung nicht verändert.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft. Zudem ist auf dieser Grünfläche die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.
- 7.2.3.3 Zur Ein- und Durchgrünung des Spielplatzes sowie des öffentlichen Straßenraumes sind Pflanzungen festgesetzt.
- 7.2.3.4 Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.9 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 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.10 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.
- 7.2.3.11 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.
- 7.2.3.12 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.

7.2.4 Verlegung des nach § 30 BNatSchG kartierten Biotops

- 7.2.4.1 Im Geltungsbereich befindet sich im westlichen Bereich, am Übergang zur Bestandsbebauung ein kartiertes Biotop. Die "Baumhecke am westlichen Ortsrand Bodnegg" (Nr. 1-8224-436-7837) ist 731 m² groß. Beschrieben werden kann dieses Biotop als Feldhecke vorwiegend aus Bäumen am Rande der Feldflur, nördlich angrenzend an die Bebauung von Bodnegg. Im Südwesten grenzt das Biotop direkt an die Straße an. Die Hecke steht an einer kleinen Böschung, welche sich nach Nordosten hin neigt und von Südosten nach Nordwesten hin kleiner wird. Als dominante Baumart

kommt die Esche (*Fraxinus excelsior*) vor. Zudem wachsen kleinere Haselbestände (*Corylus avellana*) im Biotop. Die Krautschicht ist sehr spärlich ausgeprägt. Beeinträchtigt wird das Biotop auf Grund von spielenden Kindern, welche mehrere Trampelpfade im Biotop angelegt haben.

- 7.2.4.2 Durch die Planung wird das Feldgehölz an der bisherigen Stelle nicht mehr bestehen bleiben können. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde **und dem angepassten Ausnahmeantrag mit neu erteilter Entscheidung, kann das Biotop westlich angrenzend an den Geltungsbereich** in einem Verhältnis von 1:1 ersetzt werden. Diese Maßnahme muss vor der Umsetzung des Baugebietes erfolgen. Bei der Neuanlage des Biotopes sind die im Ausnahmeantrag genannten Gehölzarten zu verwenden. **Die nordöstlich an die Ersatzmaßnahme anschließende Extensivwiese soll die Funktion des Biotops durch Anschluss an die freie Landschaft dauerhaft gewährleisten.**
- 7.2.4.3 Die Größe des neuen Biotopes beträgt etwa 1.000 m². Der neu anzulegende Gehölzbestand wird nordwestlich an das Plangebiet angrenzend ersetzt werden. Weiter nördlich grenzt die Straße "Hochstätt" sowie die freie Landschaft an das Gebiet an. Westlich des neu anzulegenden Biotopes befindet sich ein kleiner Streuobstbestand, südlich und östlich wird das neue Wohngebiet entwickelt. Da das Biotop sich über mehrere Jahre entwickeln muss, ist nach der Rodung der bestehenden Baumhecke mit einem temporären Verlust dieses Lebensraumtyps zu rechnen. Auf Grund des ländlichen Raumes ist es für die hiervon betroffenen Arten möglich, auf die westlich angrenzenden Streuobstbäume, die Einzelbäume um das Plangebiet, die Hecke auf der nördlich angrenzenden Fläche oder den Gehölzbestand auf dem Grünland im Nordwesten auszuweichen. Langfristig können sich im neu angelegten Biotop mehr Arten ansiedeln, da auf Grund der größeren Fläche sich mehr Rast-, Nahrungs-, Brut- und Lebensstätten einstellen werden.

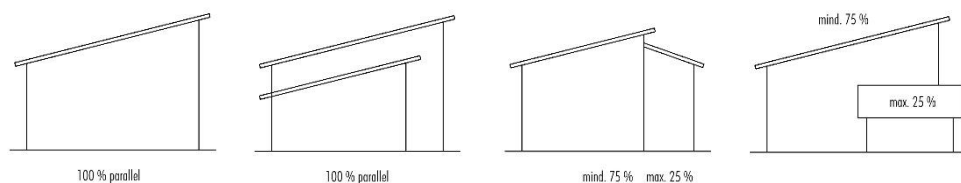
7.3 Örtliche Bauvorschriften

7.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.3.1.1 Bezüglich der Dachformen für den Hauptbaukörper sind Vorschriften getroffen, die die Umsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen, wie Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach ermöglichen. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im Süden und Osten weisen überwiegend Satteldächer auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen in dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es jedoch sinnvoll, ein breiteres Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 7.3.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrangeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

- 7.3.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird. Des Weiteren sind Dächer unter 17° vollständig zu begrünen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies notwendig, damit die Bewohner des angrenzenden Baugebietes vor einer kahlen Flach- und Pultdachlandschaft geschützt werden. **Ausgenommen hiervon sind Garagendächer, die als Terrassen genutzt werden. Hierfür sind auch andere Materialien zulässig.**

7.4 Sonstige Regelungen

7.4.1 Stellplätze und Garagen

- 7.4.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. 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. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 8.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 8.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,22 ha
- 8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3,06	72,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,76	17,9 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	0,40	9,5 %

- 8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 22,1 %
- 8.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 53
- 8.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 170
- 8.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 35,1 (bei 108 Wohnungen)
- 8.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): Minimal (133) bis maximal (425)

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Ravensburg
- 8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee
- 8.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):
- 8.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).
- 8.2.2.8 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Erschließungsstraßen, Gehwege, Parkplätze, Grünflächen	€	917.422,-
Entwässerungsanlage	€	1.335.589,-
Trinkwasserversorgungsanlagen	€	147.050,-
Gesamt	€	2.400.061,-

8.2.3 Zusätzliche Informationen

- 8.2.3.1 **Planänderungen**
- 8.2.3.2 Bei der Planänderung vom 15.07.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.07.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 14.07.2017 enthalten):

- Einführung eines neuen Haustyps 3 zur Ermöglichung von Geschosswohnungsbau im östlichen Teil des Geltungsbereiches
- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im westlichen Teil des Geltungsbereiches
- Festsetzungen zur Oberkante des Geländes sowie Höhenlinien für die Oberkante des geplanten Geländes in einem Teilbereich im Westen des Geltungsbereiches
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

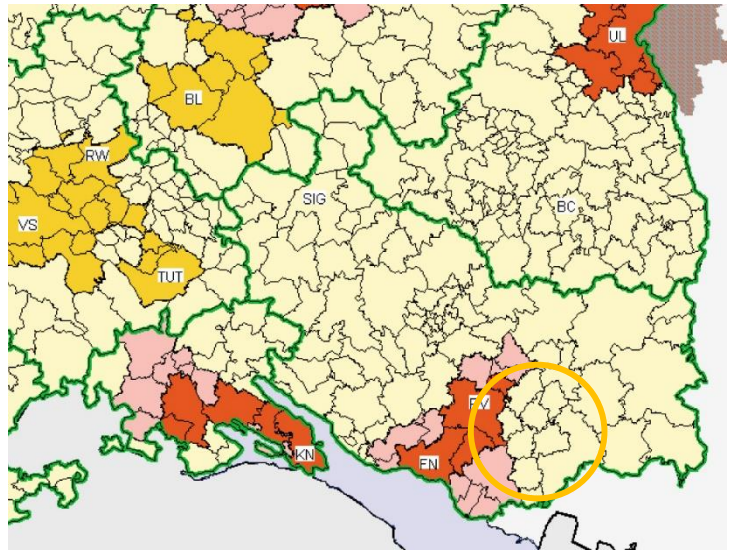
8.2.3.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.02.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.02.2019 enthalten):

- Aufnahme von Lärmschutz-Festsetzung 1 und Lärmschutz-Festsetzung 2
- Anpassung der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), so dass Elektro-Tankstellen ausnahmsweise zulässig sind
- Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beim Typ 1 von 0,32 auf 0,30
- Anpassung der Festsetzung "Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes"
- Anpassung der Festsetzung der "Öffentlichen Grünfläche als Spielplatz": Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Trafostation
- Herausnahme der Grünfläche als Ausgleichsfläche
- Anpassung der Regelung zu Dachmaterialien sowie eine redaktionelle Anpassung der Begründung
- Anpassung der Grundstücksgößen bei den Grundstücken Nr. 25, 26 und 28
- Aufnahme eines Hinweises zur Behandlung von Niederschlagswasser
- Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutz
- Aufnahme eines Hinweises zum Hangwasser
- Aufnahme eines Hinweises zur Biotopverlegung
- Ergänzung der Hinweise zum Biotop
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

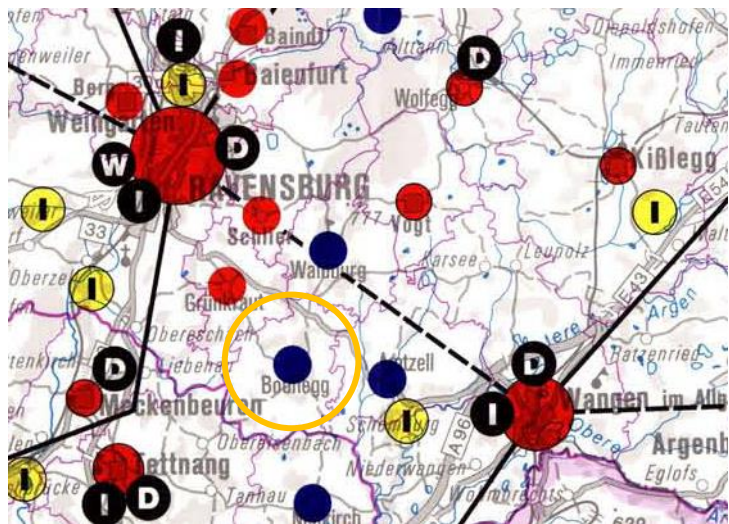
8.2.4 Anhang

8.2.4.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

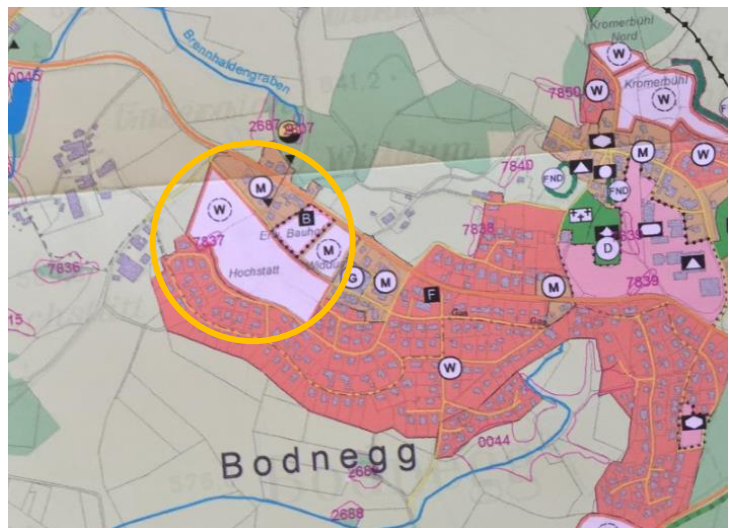
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (W) in Planung



Schrägluftbild auf das Plangebiet; Blick von Nordwesten



Blick von der "Ravensburger Straße" auf den südöstlichen Teil des Plangebietes



Blick von Südosten auf das Plangebiet; rechts im Bild die Bestandsbebauung des "Ulitzweges"



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bodnegg, den

.....
(Christof Frick, Bürgermeister)

11.2 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. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Bodnegg, den

.....
(Christof Frick, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bodnegg, den

.....
(Christof Frick, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bodnegg, den
(Christof Frick, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Hochstätt IV" in der Fassung vom und die örtlichen Bauvorschriften hierzu dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bodnegg, den
(Christof Frick, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Hochstätt IV" und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bodnegg, den
(Christof Frick, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.06.2017
Plan geändert am: 15.07.2017
Plan geändert am: 05.02.2019

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Geogr. C. Wandinger)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.