



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Winkelmühle-West, 2. Teiländerung“**  
**und zu den Örtlichen Bauvorschriften**

**Inhaltsübersicht**

**1. Allgemeines**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich heutige Nutzung
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Bisheriges Planungsrecht
- 1.5 Einfügen in die übergeordnete Planung

**2. Planinhalt**

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung / Bodenordnung

**3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

**4. Begründung der örtliche Bauvorschriften**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich heutige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1160/1, 1160/3, 1160/4 und das Teilflurstück Nr. 1160 (Straße Winkelmühle). Er ist im Lageplan dargestellt. Das Plangebiet umfasst ca. 0,85 ha. Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Teiländerung. Das Plangebiet wird im Westen von der Waldburger Straße, im Norden von der Straße Winkelmühle, im Süden von der Straße Kreuzacker und östlich vom Eggenbach begrenzt.

Der Teilort Winkelmühle befindet sich ca. 1 km nördlich von Amtzell. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Teilortes. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 569 m ü.NN (im Nordwesten) bzw. 567 m ü.NN (im Südwesten). Im Bereich des Flurstücks Nr. 1160/1 besteht noch eine reduzierte landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Wohn-, Lager- und Wirtschaftsgebäuden. Tierhaltung erfolgt nur in sehr geringem Umfang für den Eigenbedarf. Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Wohnhaus entstanden. Die Fläche wird derzeit in den unbebauten Bereichen als Futterwiese bzw. Nutz- und Hausgarten genutzt.

Die Gemeinde möchte wie bereits im Rahmen der 1. Teiländerung von einer Einbeziehung des nördlich gelegenen Gewerbebetriebes (Autohaus) absehen. Der Charakter des Gebietes entspricht zwar bei enger Betrachtung des Grundstücks nur bedingt der Festsetzung 'Dorfgebiet', die dorfgbietstypischen Gestaltungs- und Nutzungsmerkmale landwirtschaftlicher Betriebe sind allerdings im Umfeld in gebietsprägendem Umfang vorhanden. Der Gewerbebetrieb ist in einem Dorfgebiet zulässig. Er stellt mit dem faktischen Dorfgebiet eine Einheit dar. Die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebiets bleiben insgesamt im Dorf erhalten, auch wenn sich die landwirtschaftliche Nutzung auf Teilflächen zurückentwickelt hat.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die 2. Teiländerung wird erforderlich, da die festgesetzten Baufenster sich nicht mit geplanten Bauvorhaben vereinbaren lassen. Die Gemeinde möchte bezüglich der Baufenster ein größeres Maß an Nutzungsflexibilität erreichen, um konkrete Bauanfragen zuzulassen. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um gemäß den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die Festsetzungen im Rahmen der 2. Teiländerung sollen sich eng an den Vorgaben der 1. Teiländerung orientieren. Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert. Im Westen des Plangebiets bleibt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche bestehen, die auch die Fortführung des öffentlichen Geh- und Radweges sicherstellen soll. Pflanzgebote werden sowohl im Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch im Bereich der Privatgrundstücke geringfügig angepasst. Ebenso wird die Entsorgung des Regenwassers für neu entstehende Gebäude und Flächenversiegelungen auf den Privatgrundstücken entsprechend den Vorgaben der 1. Teiländerung geregelt. Das anfallende Regenwasser des Geh- und Radweges kann breitflächig in der öffentlichen Grünanlage versickert werden.

Neben der Flexibilisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Verringerung des Regelungsumfangs der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahr 1996 ließen sich in der Praxis der Baugenehmigung in der Vergangenheit nicht immer durchsetzen. Dies gilt insbesondere für die Regelungen zur Dachgestaltung und zur Materialwahl. Ziel ist die Zulassung

zusätzlicher Dachformen und die Verwendung zeitgemäßer Materialien für Fassaden, Dächer und Nebenanlagen. Andererseits fehlen bislang örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen.

1.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans ‚Winkelmühle-West‘ (rechtswirksam seit dem 05.01.1996, Abbildung links). Dieser wurde im Rahmen des Bebauungsplans ‚Winkelmühle-West, 1. Teiländerung und Erweiterung) geändert (rechtswirksam seit dem 28. Januar 2011, Abbildung rechts). In der 1. Änderung wurde bereits die Art der Nutzung angepasst: anstelle des ehemals festgesetzten ‚Dorfgebiets‘ wurden ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gebietstypik und die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise werden in der 2. Teiländerung übernommen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Bauquartiere wird beibehalten.



Bebauungsplan von 1996



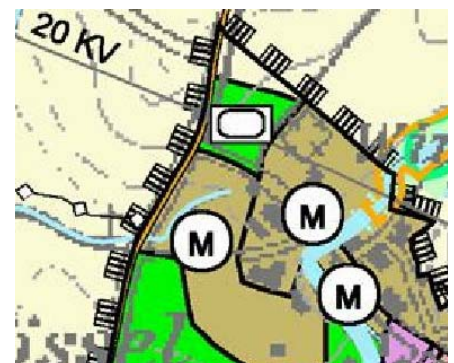
1. Änderung 2011

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung und Umnutzung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 2950 qm (60% der ausgewiesenen MI-Fläche zzgl. 40% der WA-Fläche) deutlich unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die planungsrechtlich begründeten Vorhaben unterliegen darüber hinaus nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter.

1.5 Einfügen in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem FNP entwickelt. Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen.



2. Planinhalt

Folgende Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber der 1. Teiländerung wurden vorgenommen:

- Anpassung der Bauquartiere sowie Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten durch größere Baufenster;
- geringfügige Erhöhung der zulässigen Wandhöhe im MI
- Verzicht auf Festsetzung der Geschossflächenzahl
- Anpassung der Pflanzgebote

Im Rahmen der 1. Teiländerung wurde auf eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften verzichtet. Im Rahmen dieser 2. Teiländerung wurden folgende Änderungen der örtlichen Bauvorschriften vorgenommen:

- Verzicht auf örtliche Bauvorschriften zur Dachform, zu Dachvorsprüngen und Dachüberständen;
- Vereinfachung der Regelungen zur Gestaltung von Dachgaupen;
- Vereinfachung der Regelungen zu Fassaden- und Dachmaterialien und –farben;
- Konkretisierung der Anforderungen an Werbeanlagen;
- Stellplatzanforderungen;
- Verzicht auf örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Außenantennen;
- Reduzierung der Regelungsdichte in Bezug auf die Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen.

## 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der städtebaulich beabsichtigte Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen im dörflichen Umfeld und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stören. Durch die Festsetzung werden die bestehenden Nutzungen gesichert und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Konkrete Bauanfragen liegen der Gemeinde vor. Das festgesetzte Mischgebiet erlaubt die Weiterführung des vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (Lager und Tierhaltung in sehr geringem Umfang), solange von dieser Nutzung keine unzumutbaren Belästigungen und Störungen für das Wohnen ausgehen. Bei gewerblichen Nutzungen, sind alle Emissionen, die dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet zugewandt sind, entsprechend gering zu halten. Bei auslaufender Landwirtschaft erlaubt das Mischgebiet auch andere Nachnutzungen durch Wohnen in Verbindung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Durch die Gebietsausweisung werden unterschiedliche Entwicklungsoptionen offengehalten. Eine Entwicklung zum reinen Wohnstandort entspricht hier ebensowenig dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde wie eine Intensivierung der Landwirtschaft. Ein Mischgebiet eignet sich ebenfalls in Bezug auf seine Störempfindlichkeit gegenüber den benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets entspricht den absehbaren städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird wie im bisherigen Bebauungsplan beibehalten. Für Tankstellen wird in diesem Gebietstyp nach wie vor kein Bedarf gesehen. Vergnügungsstätten haben zumeist einen über das Gemeindegebiet hinausgehenden Einzugsbereich, was zu unerwünschten und unzumutbaren Belästigungen der Wohnnutzungen im Umkreis des Planungsgebiets führen würde.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle und im allgemeinen Wohngebiet werden die bisher festgesetzten Einzelbauquartiere zusammengefasst und damit die Möglichkeiten für künftige gemischte Nutzungen sinnvoll erweitert. Die Bauquartiere sollen sich an die inzwischen entstandene Bebauung mit veränderten Grundstückszuschnitten anpassen und eine größere Flexibilität bieten. Das Maß der Nutzung und die zulässigen Höhen baulicher Anlagen orientieren sich am bisher rechtsgültigen Bebauungsplan. Geringfügige Erhöhungen entsprechen den Bauhöhen im Bestand. Im WA wird die GRZ entsprechend der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze auf 0,4 festgesetzt. Hier werden keine Veränderungen zur 1. Teiländerung vorgenommen.

## 2.2 Erschließung / Bodenordnung

Verkehr. Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen erschlossen. Kreuzacker und Winkelmühle münden in die westlich verlaufende K 7989 (Waldburger Straße). Der Fuß- und Radweg entlang der Kreis-

straße (zwischen Goppertshäusern und Oberhelbier) wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche weitergeführt. Das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Osten des Flurstücks 1160/1 zur Erschließung des südlich gelegenen Flst.Nr. 1/8 bleibt unverändert erhalten. Der ruhende Verkehr ist dezentral in Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht.

Ver- und Entsorgung. Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem wird beibehalten. Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, Gas und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Oberflächenwasser. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken über eine Retention dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist Gegenstand des Entwässerungsgesuchs im Rahmen der Baugenehmigung.

Bodenordnung. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, daher ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes werden jedoch in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden. Es liegt keine Beeinträchtigung eines Schutzgebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘. Die Gebietskulisse wird durch die Planung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung des Gebietes ist nicht anzunehmen.

#### Grünordnungsplan und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung 'Winkelmühle-West'

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Jahr 1995 ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom Landschaftsarchitekturbüro Wegner, Wangen erstellt. In einer Bestandsaufnahme und Bewertung wurde dargestellt, inwieweit relevante Eingriffe erfolgen bzw. die Möglichkeit einer Minderung des Eingriffs oder eines Ausgleiches besteht.

Die Bewertung zeigt, dass insbesondere der Eggenbach mit seinem Uferbewuchs sehr wertvoll ist. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens. In der Bewertung der Streuobstwiesen im Plangebiet wurde ausgeführt dass sie zur Auflockerung und typischen Strukturierung des Landschaftsbildes beitragen . Sie finden ihre Fortsetzung in den westlich der Kreisstraße liegenden großflächigen Obstbaumwiesen. In ökologischer Hinsicht wertmindernd wirkt sich bei allen Streuobstwiesen die intensive Nutzung des Grünlandes als Viehweide und Mähwiese aus. Als Nutzungskonflikt wurde die zu erwartende Rodung von Streuobstbäumen aufgeführt. Zur Konfliktminderung sollte entlang der Kreisstraße die Obstwiesenbestände in einer Breite von ca. 30- bis 40 m erhalten bleiben

Als Ausgleichsmaßnahme für die zu rodenden Obstbäume ist entlang der Kreisstraße auf Flurstück Nr. 2 und Nr. 1, sowie zwischen dem geplanten Übungsplatz und dem geplanten Wohngebiet eine adäquate Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen vorzusehen. Diese Flächen sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens und bleiben erhalten.

Nach der Bewertung im Grünordnungsplan von 1995 sind im Bebauungsplan „Winkelmühle West“ die baulich in Anspruch genommenen Eingriffe in die Natur durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

### Beschreibung und Bilanzierung der Änderungen im Bebauungsplan

Da im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sich die künftigen Festsetzungen an den Vorgaben des alten Bebauungsplanes orientieren und nur an die tatsächlichen Gegebenheiten und die neuen Rechtsvorgaben angepasst wurden, ergeben sich bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan von 1995 inhaltlich keine Änderungen. Die zulässige Überbauung wird durch die Reduzierung der GRZ im Bereich des ausgewiesenen WA reduziert. Das Verhältnis an versiegelten Flächen / Grünflächen bleibt im Prinzip unverändert.

Als Ergebnis der Flächenbilanzierung ergeben sich keine Änderungen. Der Eingriff in Natur- und Landschaft bleibt dadurch im Grundsatz gleich. Aufgrund des nahezu unveränderten Flächenanteils haben sich die im bisherigen Grünordnungsplan dargelegten Ausführungen und die entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht geändert und bleiben nach wie vor gültig. Das hierin beschriebenen, verschiedenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für einen vollständigen Ausgleich weiterhin in vollem Umfang durchzuführen, soweit sie nicht bereits durchgeführt wurden.

Durch den Bebauungsplan werden max. ca. 4125 qm Flächenversiegelungen im Bereich der Privatgrundstücke durch Gebäude und Nebenanlagen planungsrechtlich ermöglicht (3025 qm im MI x 0,8 und 2845 qm im WA x 0,6). Dazu kommen ca. 285 qm öffentlicher Gehweg und 950 qm Straße. Diese Werte entsprechen der 1. Teiländerung, darüber hinaus sind in der 2. Teiländerung keine zusätzlichen Bauflächen oder höheren Nutzungsdichten festgesetzt.

Durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen im Bereich der Privatgärten und straßenbegleitend wird das Baugebiet gegliedert und die Naturraumfunktionen und das Orts- und Landschaftsbildes werden aufgewertet. Die südliche öffentliche Grünanlage mit Sportplatz und Kinderspielbereich wird parallel zur Kreisstraße nach Norden weitergeführt und der Ortsrand wird eingegrünt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

#### Tiere und Pflanzen

Nach §10 BNatSchG werden besonders geschützte und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Die Fläche wird bereits überwiegend als Siedlungsfläche mit Hausgärten und befestigten Hofflächen genutzt. Der westliche Teil des Flurstücks Nr. 1160/1 wird noch als Futterwiese genutzt. Aufgrund der mittleren Feuchte und guten Nährstoffversorgung (Düngung) und der häufigen Mähgänge besitzt die Fläche keine ausgeprägte Wildkrautvegetation. Intensivwiesen bieten auf Grund der häufigen Störungen während der Bewirtschaftung in der Regel nur wenig Lebensraum für seltene oder geschützte Arten. Für den Artenschutz besitzen sie lediglich eine geringe bis allgemeine Bedeutung. Die ehemals vorhandenen Streuobstbäume sind bis auf wenige Exemplare gerodet.

Planungsrelevante Populationen von schützenswerten wildlebenden Pflanzen oder Tieren sind für das Plangebiet nicht anzunehmen, da entsprechende Habitatstrukturen von besonderer Bedeutung für die Funktionen des Naturhaushalts, die besonderen Lebensraumansprüchen genügen, nicht vorhanden sind. Die im Naturraum vorhandenen Lebensräume von Heidelerche und Neuntöter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die ZAK-Abfrage (Zielartenkonzept Baden-Württemberg) brachte für das Plangebiet kein Ergebnis. Im Uferbereich des Eggenbachs werden keine planerischen Änderungen vorgenommen. Eine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme wurde daher nicht durchgeführt. Die häufig am Siedlungsrand und in der Kulturlandschaft anzutreffenden Vogelarten (Amsel, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Star etc.) werden durch die Bebauung nicht nennenswert beeinträchtigt, da geeignete Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind und mit zunehmender Begrünung und mit der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche neue Brut- und Nahrungsreviere entstehen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Brutvogelarten ist nicht anzunehmen.

Fledermäuse finden im Siedlungsbereich Brutmöglichkeiten in Baumhöhlen und Dächern. Fledermäuse nutzen das Gebiet vermutlich als Nahrungsrevier. Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Tagesquartier zu vermeiden, sollten Baumrodungen generell im Winter erfolgen. Für zu rodende Bäume sollten im Umgriff des Plangebiets Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die ökologischen Funktionen werden dadurch auch in Zukunft im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme und des verbleibenden Habitatangebots im räumlichen Umfeld ist die Fläche für die heimische Tier- und Pflanzenwelt als nicht essentiell einzustufen. Die beanspruchten Flächen bilden nur einen geringen Teil des Nahrungs- und Brutreviers von heimischen Vögeln, Fledermäusen und Insekten. Der Verlust einzelner Reviere führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung lokaler Populationen. Soweit einzelne Individuen durch die künftige baulichen Nutzung verdrängt werden, müssten sie auf benachbarte Bereiche ausweichen. Es stehen in erreichbarer Umgebung ähnlich strukturierte Ersatzlebensräume zur Verfügung.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b bzw. europäische Vogelarten sind nicht erkennbar.

### Boden

Der Boden wird an der Westseite des Plangebiets noch landwirtschaftlich genutzt und weist eine mittlere Ertragskraft und eine mittlere Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Es handelt sich im Plangebiet nicht um Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet wird im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Bodenversiegelung vorbereitet. Durch die Planung wird damit kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Private Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet.

### Wasser

Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

### Klima und Luft

Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

### Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und negative Fernwirkungen in Bezug auf das Ortsbild sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

### Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für die Erholung und die Gesundheit des Menschen sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.





**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

**Hinweis: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO****1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 4 (2) Nr.1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 4 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 4(3) Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen.

**1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 6 (2) Nr. 1 bis 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

unzulässig sind gem. §1(5) BauNVO die in § 6(2) Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Tankstellen sowie Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 6(3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

### 1.3 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### 1.4 Wandhöhe, Gebäudehöhe § 16, § 18 BauNVO

Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) sind begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt das Straßenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße, orthogonal gemessen von der Hausecke des Hauptgebäudes. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

### 1.5 Zahl der Vollgeschosse § 16, § 20 BauNVO

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragung im Lageplan.

## 2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Im WA sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

## 3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

## 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze §9(1)Nr. 4 und 22 BauGB

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, überdachte und offene Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind die im Lageplan eingetragene Druckleitung und der Geh- und Radweg (ungefähre Lage) zulässig.

## 5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

5.1 Entlang der K 7989 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (Anbauverbot) bauliche Anlagen, soweit es sich um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt, sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

5.2 Die Sichtfelder bei der Ausfahrt auf die Kreisstraße sind zwischen 0,8 und 2,5 m über der Fahrbahn ständig von allen Sichthindernissen freizuhalten.

## 6. Verkehrsflächen §9(1) 11 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintragung im Lageplan.

## 7. Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB

7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen festgesetzt.  
Geh- Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 1/8  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Druckwasserleitung)

**8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft****§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB****8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung und als Wegeverbindung (Geh-, und Radweg). Sie sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig. Die Führung von Versorgungsleitungen ist zulässig.

**8.2 Pflanzgebote**

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen bzw. vorhandene Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m variieren, wenn die Anzahl der gepflanzten Bäume unverändert bleibt. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

8.3 Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen der neuerrichteten Gebäude ist entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in private Retentionsanlagen auf dem Baugrundstück einzuleiten. Die Anlagen zur Sammlung, ggf. Vorbehandlung, Retention, ggf. Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Eine Ableitung in den Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn ein ausreichendes Retentionsvolumen nachgewiesen werden kann. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

8.4 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).

## **B. HINWEISE**

### **1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Prinzip des Massenausgleichs). Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Bei den Bodenarbeiten ist die Broschüre 'Bodenschutz beim Bauen' zu beachten (siehe unter: [www.landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de) >Bürgerservice >Umwelt >Bodenschutz).

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

### **2. Immissionen**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen teilweise im Immissionsbereich der K 7989. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich weder die Gemeinde noch die Straßenbauverwaltung an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen oder auch anderer Emissionsschutzmaßnahmen beteiligt.

### **3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes**

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist Gegenstand des Entwässerungsgesuchs im Rahmen der Baugenehmigung.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

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

### **4. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **5. Baugrund**

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

Textlicher Teil  
aufgestellt:

Amtzell, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Moll, Bürgermeister

## C. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

### für das Gebiet 'Winkelmühle-West, 2. Teiländerung'

#### Hinweis:

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Anforderungen an Werbeanlagen / Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen sowie Stellplatzanforderungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

##### 1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien unzulässig.

##### 1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- Pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.  
Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
- Gaupen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### 1.3 Dachdeckung

Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun.

Abweichende Farbgebungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

##### 1.4 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf die Wahl von Fassaden- und Dachmaterialien, in Bezug auf die Wand- und Gebäudehöhe sowie in Bezug auf die Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### 2. **Anforderungen an Werbeanlagen § 74(1) Nr. 2 LBO**

Für Anlagen der Außenwerbung gelten folgende Beschränkungen:

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur auf im Plangebiet ansässige Betriebe oder deren Produkte hinweisen;
- 2.2 die Werbefläche ist begrenzt auf insgesamt 2,5 qm pro Grundstück;
- 2.3 die Höhe von Werbeanlagen darf die zulässige Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten;
- 2.4 beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sowie Laufschriften oder Werbungen mit wechselndem Licht oder Himmelsstrahler sind unzulässig. Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken und keine Blendwirkung erzeugen;

#### 3. **Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO**

- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Anfallendes Aushubmaterial ist so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.
- 3.2 Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände.
- 3.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen begrenzt auf max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Mauern als Einfriedigung sind unzulässig.

#### 4. **Stellplatzanforderung gem. § 74(2)**

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften  
aufgestellt:

Amtzell, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Moll, Bürgermeister