



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Karl-Fuss-Straße II“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 11.08.2017



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

Fassung vom: 11.08.2017



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 den Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 11.08.2017 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 11.08.2017
- b) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.08.2017

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.17


Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 19.09.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.2017




.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WR	1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)	§ 3	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WR sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.	§ 3 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise sind im WR nach § 3 (3) BauNVO folgende Nutzungen zulässig: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, 2. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.	1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO: 1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, 2. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispielwerte)	§ 9 (1) 1	BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20	BauNVO BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GRZ 0,4			
WH 4,3*	1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH gemäß Planeintrag	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika. Beim Flachdach entspricht die Wandhöhe der Gebäudehöhe.		

GH 6,9 *

- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH gemäß Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH der Hauptgebäude und Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Oberkante (OK) sonstiger baulicher Anlagen, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt, siehe Nr. 1.2.3 und Nutzungsschablone.

1.3 Höhenlage der Hauptgebäude § 9 (3) BauGB

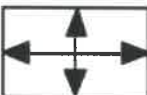
1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,30 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen. Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

0

- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



- 1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäudeorientierung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäudeorientierung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäudeorientierung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

2 WE *

- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. Planeintrag § 9 (1) 6 BauGB
(* Zahlenwerte sind nur Beispiele)

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



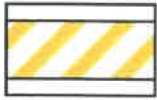
- 1.6.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Ein Überschreiten der östlichen Baugrenze ist durch untergeordnete Bauteile wie Balkone in geringfügigem Ausmaß zulässig.

- 1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO



1.7 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BauGB



1.7.1 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierung

§ 9 (1) 11 BauGB

1.8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.



Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind zwingend mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.9 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Auf den Grundstücken ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen der Regenwasserkanalisation zuzuführen.



1.12 Flächen für Aufschüttungen

§ 9 (1) 17 BauGB

In einem Bereich von 5,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist das Gelände aufzuschütten und ab Böschungsoberkante in einem Verhältnis von mind. 1:1,5 nach Osten hin abzuböschten. Böschungsoberkante in Meter über NN gem. Planeintrag.



1.13 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR - Leitungsrecht Regenwasserkanal (RW) zugunsten der Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

**1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB**

1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

M 3 Verwendung offenporiger Beläge
Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.

M 5 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung
Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmittel. Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED). Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Möglichst Reduzierung des Beleuchtungsniveaus zwischen 23.00 und 05.00 Uhr.

In Richtung der südlichen Gehölzstrukturen (geschützte Feldhecke) dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die dahin abstrahlen.

M 6 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

M 7 Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen
Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste I) und/oder als Zaun auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

M 8 Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Laubbäumen Bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² ist

mindestens ein standortgerechter, mittel-bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von über 800 m² sind mindestens zwei standortgerechte, mittel-bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Laubbäume (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste II). Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.

1.14.2 Pflanzliste I

Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen
Mindestens 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche (auch i. S. „Plena“)
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste II

Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Laubbäumen / Pflanzung von standortgerechten, heimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen. Dauerhafter Erhalt und Pflege, bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche (auch i. S. „Plena“)
Prunus domestica	Zwetschge
subsp. domestica	
Prunus domestica	Mirabelle
subsp. syriaca	
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Malus domestica	Apfel in Sorten
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss
Ulmus	Ulme, in resistenten Sorten

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.15.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – Bauweise
- 7 – höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

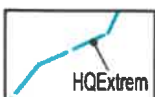
(Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets gemäß § 30 Abs. 2, Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG)

Außerhalb des Geltungsbereichs ist folgende Ausgleichsmaßnahme für das Heckenbiotop vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahme K1

Ergänzung der südlichen Feldhecke, Entwicklung eines blütenreichen Saumes und einer krautreichen Wiesenflächen.

3. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQExtrem

4. Hinweise

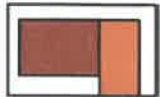
4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



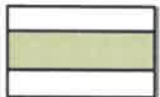
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



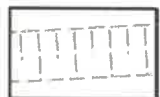
Kennziffer und Fläche in m² geplanter Grundstücke



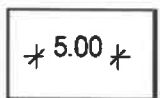
vorhandene Geländehöhen in m über NN



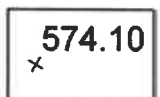
vorhandene Erschließungsstraßen



geplante Böschung



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene / geplante Geländehöhen in Meter über NN (beispielhaft)

4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG.

Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Die Inhalte eines Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts u. a.:

Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens / Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont) / Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes / Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731 / Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen / Ausweisung von Lagerflächen / Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. spätere Gartenflächen, Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung und Bedingungen für Umlagerungseignung des Bodens (siehe DIN 19731)

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ wird hingewiesen - <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

4.5 Kellerentwässerung

Im Baugebiet können die Untergeschosse der geplanten Wohngebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, so dass eine Hebeanlage erforderlich wird.

4.6 Immissionen

An das Plangebiet grenzen im Osten landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

4.7 Geländeschnitte

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällerrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

4.8 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

4.9 Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

4.10 Maßnahmen zur Grünordnung

Erhalt und Schutz der geschützten Feldhecke (Biotopschutz):

Um baubedingte Schäden des südlich angrenzenden und nach § 33 NatSchG geschützten Biotops zu vermeiden, ist vor Baubeginn randlich des Arbeitsstreifens sowie im angrenzenden Umfeld in definierten Abschnitten ein stabiler Schutzzaun von ausreichender Höhe aufzustellen. Der Trauf- und Wurzelbereich ist während der Baumaßnahme zu schützen und zu sichern. Die DIN 18920 und die RAS-LP4 sind zu beachten.

Schutz des Oberbodens:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (s. § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1

Meter Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 und 18915 sind anzuwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

M 1 Schutz des Oberbodens

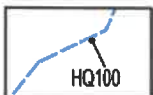
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich gebietsheimisches Material zulässig. Die Verwendung von Bauschuttrecyclingmaterial ist nicht zulässig. Bei Auffüllungen im Bereich von Freiflächen welche gärtnerisch genutzt werden ist ausschließlich Bodenmaterial mit vergleichbaren Eigenschaften des natürlicherweise vorkommenden Bodens zu verwenden.

Grundsätzlich gilt, dass bei den Auffüllungen die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (Vorsorgewerte) insbesondere von § 12 an Oberboden und kulturfähigen Unterboden, und unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VVV Boden) einzuhalten sind.

4.11 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.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.



4.12 Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100. Dennoch könnte das Plangebiet vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein – auf dieses Restrisiko wird hingewiesen.

Die Anschlaglinie HQExtrem liegt entsprechend der bisherigen Daten aus der HWGK bei 609.80 müNN. Entgegen den bisherigen Ausführungen unserer Stellungnahme ragt HQExtrem nicht nur teilweise in die Grünflächen des Plangebiets sondern teilweise auch geringfügig in die Baufenster. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken anzupassen. Dieses allgemeine Vorsorgegebot gilt außer bei Überschwemmungsgebieten auch in von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Gebieten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

4.13 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus den Sedimenten der Hasenweiler-Formation mit unbekannter Mächtigkeit.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

4.14 Schutz gegen Rückstau aus der Kanalisation

Überflutungen im Gebäude und auf dem Grundstück sind durch vorbeugende Maßnahmen gegen Rückstau aus der Misch- und Regenwasserkanalisation zu vermeiden. Rückstauschutz ist gesetzlich vorgeschrieben. Maßgebliche Regeln sind die DIN EN 12056, DIN 1986 und die Abwassersatzung der Gemeinde Wilhelmsdorf.

Ablaufstellen für Schmutzwasser, die unterhalb der Rückstaebene liegen, sind durch automatisch arbeitende Abwasserhebeanlagen mit Rückstauschleife nach DIN EN 12056-4 gegen Rückstau aus dem Abwasserkanal zu sichern. Rückstauverschlüsse sind nur in wenigen Fällen zugelassen.

Ablaufstellen für Regenwasser von Flächen unterhalb der Rückstaebene dürfen an die öffentliche Kanalisation nur getrennt von häuslichem Abwasser über automatisch arbeitende Abwasserhebeanlagen, die außerhalb des Gebäudes angeordnet werden müssen, rückstaufrei nach DIN EN 12056-4 (heben über die Rückstaebene, Rückstauschleife) angeschlossen werden. Die abflusswirksamen Flächen unterhalb der Rückstaebene, die ein Gefälle zum Gebäude aufweisen, wie Garageneinfahrten, Hauseingänge oder Geländeabtragungen zu Souterrainwohnungen, sind möglichst klein zu halten.

4.15 Grundwasser

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhindern. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu

beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

5. Anlagen zu den textlichen Festsetzungen

- 5.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.08.2017
- 5.2 Begründung in der Fassung vom 11.08.2017

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.2017


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

INHALT:

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	17
2.	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	17
3.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	17
4.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	17
5.	ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN	18
6.	GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	20
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
	7.1 VER- UND ENTSORGUNG	21
	7.2 ERSCHLIESSUNG	21
	7.3 IMMISSIONSSCHUTZ – LANDWIRTSCHAFT	21
	7.4 HOCHWASSERSCHUTZ	21
8.	ALTLASTEN	23
9.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	23
10.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB	25
11.	FLÄCHENBILANZ	25
12.	BODENORDNUNG	26
13.	ANLAGEN	26

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha, mit einer westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 222.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Wegefläche, Flurstück Nr. 222/3,

Im Osten durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 222,

Im Süden durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 222,

Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Karl-Fuss-Straße, Flurstück Nr. 57.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf. Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an bestehende Siedlungsbereiche an.

Die Höhenlage beträgt ca. 609 bis 614,5 m ü. NN. Das Areal fällt steil nach Osten zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ab. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

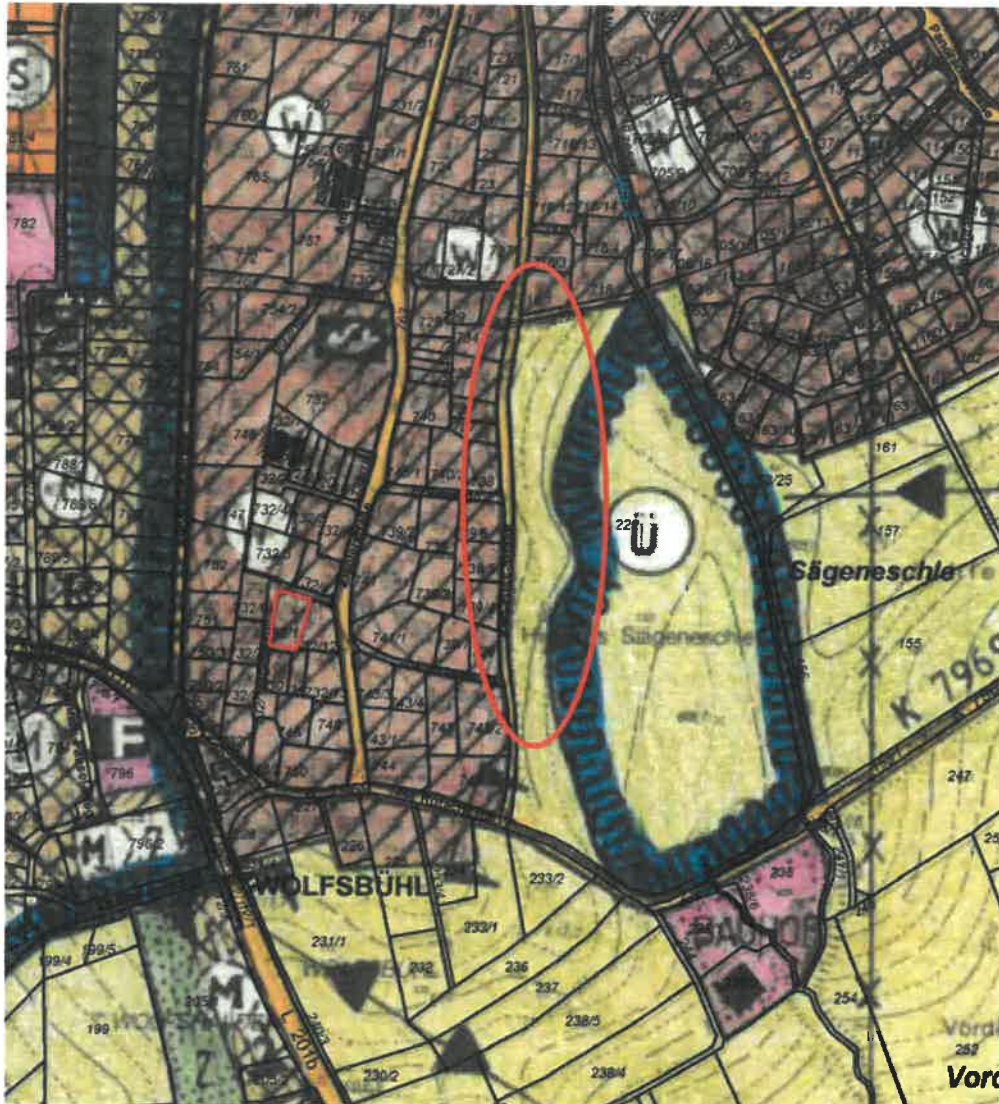
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit 2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Ein Teilbereich liegt ebenfalls im Bereich des ausgewiesenen Überschwemmungsbereiches.

Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan entsprechend der §§ 13a i. V. m. 13b BauGB berichtigen.



5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

In Wilhelmsdorf ist eine stetige Nachfrage an Wohnstandorten gegeben. Alternativ zum geplanten Baugebiet stehen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen für Umnutzung, Nachverdichtung oder Innenentwicklung zur Verfügung, die eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verringern könnten.

Das geplante Wohngebiet „Karl-Fuss-Straße II“ schließt an die bereits westlich und nördlich vorhandene Wohnbebauung an. Mit der Planung soll die bisher einseitige Bebauung der Karl-Fuss-Straße in diesem Abschnitt behoben werden und eine östlich wirtschaftliche Straßenrandbebauung realisiert werden.

In der Gemeinderatsitzung am 08.12.2015 wurde für die östliche Straßenrandbebauung der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ gefasst.

Die Gemeinde beabsichtigt, das bisherige Bebauungsplanverfahren, das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2015 im „Regelverfahren“ begonnen wurde, aufzuheben und nicht weiterzuführen. Stattdessen soll das Bebauungsplanverfahren nach

§ 13b BauGB neu gestartet werden. Das Verfahren nach § 13 b BauGB wurde vor dem 31.12.2017 „förmlich“ eingeleitet.

Gem. **§ 1a BauGB** - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz – sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

Da das geplante Wohngebiet „Karl-Fuss-Straße II“ an die bereits westlich und nördlich vorhandene Wohnbebauung anschließt, die Errichtung einer weiteren Erschließungsstraße somit nicht erforderlich ist, soll mit der Planung die bisher einseitige Bebauung der Karl-Fuss-Straße in diesem Abschnitt behoben werden und eine östlich wirtschaftliche Straßenrandbebauung realisiert werden. Die geplante Maßnahme stellt somit eine vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung dar. Darüber hinaus ist auf Grund der topographischen Situation – Steilhang mit bis zu 5-6 m Gefälle zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche - das Plangebiet nicht optimal landwirtschaftlich nutzbar gewesen.

Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans hochwertige Wohnbauflächen zur Deckung der lokalen Nachfrage zu schaffen. Alternativ zum geplanten Baugebiet stehen der Gemeinde keine vergleichbar großen Flächen für eine Umnutzung, Nachverdichtung oder Innenentwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus werden derzeit dennoch laufend weitere innerörtliche Baulücken für Nachverdichtungen bebaut.

Auch im Flächennutzungsplan dargestellte noch vorhandene Entwicklungsflächen für Wohnungsbau sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verfügbar. Alternativflächen oder Tauschflächen kann die Gemeinde nicht anbieten. Eine Streichung vorhandener Entwicklungsflächen stellt für die Gemeinde Wilhelmsdorf ebenfalls keine Alternative dar, zumal eine überschlägige Bedarfsermittlung gemäß „Hinweispapier“ mit Zieljahr 2030 unter Anrechnung potentieller innerörtlichen Brachflächen/Baulücken rechnerisch ein Defizit an Wohnbauflächen von ca. - 3,15 ha ergab. Bei einer FNP-Fortschreibung könnte die Gemeinde demnach theoretisch künftig 3,15 ha zusätzlicher Wohnbauflächen ausweisen.

Aus vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den „neuen“ Paragraphen 13b BauGB anzuwenden und so, unten den Rahmenbedingungen des § 13b BauGB, „beschleunigt“ eine Wohnbaufläche entwickeln zu können, entsprechend der wachsenden Nachfrage aus der Bevölkerung. Der Flächennutzungsplan ist in der Folge zeitnah „zu berichtigen“.

§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan schließt an eine überplante Fläche nach § 30 BauGB an, wodurch die Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB überplant werden können.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“.

Nach § 13 a, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 BauGB 2017 ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 30.05.2017 den „neuen“ Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Karl-Fuss-Straße II“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Die Bebauung entwickelt sich entlang der Karl-Fuss-Straße. Als Gebäudetypen sind 2-geschossige Wohngebäude (2 Vollgeschosse = I + UG) mit Dachgeschoss oder teilweise mit Flachdach vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept versucht die vorhandene Bebauungsstruktur aufzugreifen und damit einen gestalterischen Bezug zur Umgebungsbebauung herzustellen. Die Planung verfolgt das Ziel, dieser Ortsrandlage im Übergangsbereich zu einem hochwertigen Landschaftsraum durch eine an die bestehende Ortsrandbebauung angepasste und durchgrünte Bebauung gerecht zu werden.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde soll sich die geplante Bebauung in die angrenzende Siedlungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

Siedlungsstruktur

- Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie,
- Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung von 8 Wohngebäuden in 2-geschossiger Bauweise, 7 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten + 1 Wohngebäude mit max. 10 Wohneinheiten.

Erschließung / Parkierung

- Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Karl-Fuss-Straße aus. An der Karl-Fuss-Straße werden insgesamt 9 öffentliche Parkplätze errichtet.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant. Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Auf den privaten Grundstücken ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen einem Regenwasserkanal entlang der östlichen Plangebietsgrenze zuzuführen, der als Stauraumkanal ausgeführt wird. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der bestehenden Karl-Fuss-Straße aus. An der Karl-Fuss-Straße werden insgesamt 9 öffentliche Parkplätze errichtet.

7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

7.4 Hochwasserschutz

(siehe Anlage: Untersuchung der Hochwassersituation an der Rotach – Wasserspiegel-lagenberechnung, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH, Dresden vom 28.09.2016)
Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt die Ausweisung und Erschließung des Wohnbaugebiets Karl-Fuß-Straße II westlich der Rotach im Süden der Ortslage. Die 2013 / 2014 für die Rotach auf der Basis eines zweidimensionalen hydraulischen Modells erstellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) /1/ weist in Höhe des Vorhabens beim statistisch 1 Mal in 100 Jahren wiederkehrenden Ereignis HQ100 eine weiträumige Überflutung auf dem rechten Ufer der Rotach aus, die in den Randbereich des Bebauungsgebiets ragt. Zur Erlangung der Vorhabensgenehmigung war deshalb die Hochwassersituation im Planungsgebiet genauer zu untersuchen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass den hydrologischen Ansätzen im Untersuchungsgebiet bei der Beurteilung der Hochwassersituation in Wilhelmsdorf die entscheidende Rolle zukommt. Die in der HWGK abgebildeten Verhältnisse stellen dabei sicherlich einen absoluten Grenzwert dar – eine mögliche Abströmung in das nördlich angrenzende Gebiet bleibt unberücksichtigt und es wird von unendlich lang anhaltenden Scheitelabflüssen ausgegangen.

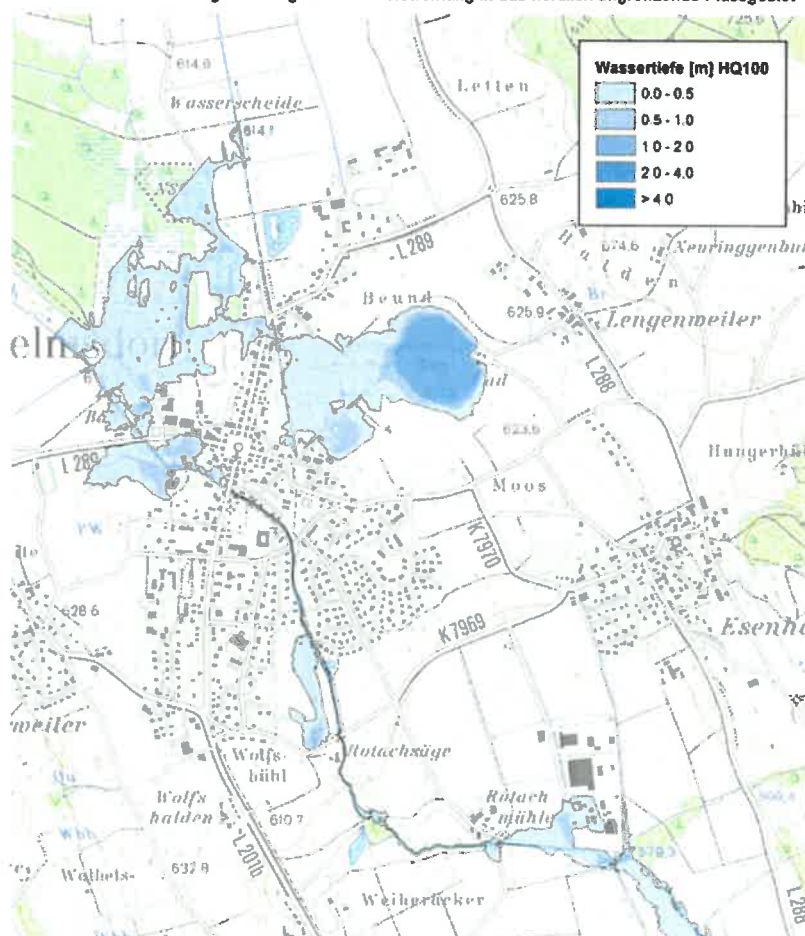
Die im Istzustand 3 getroffene Annahme eines nach Norden offenen Modellrands wird den tatsächlichen Verhältnissen an der Rotach deutlich näher kommen. Für den geplanten Umfang des Bebauungsgebiets „Karl-Fuß-Straße II“ kann unter diesen Umständen eine Überflutungsgefahr bei HQ100 mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

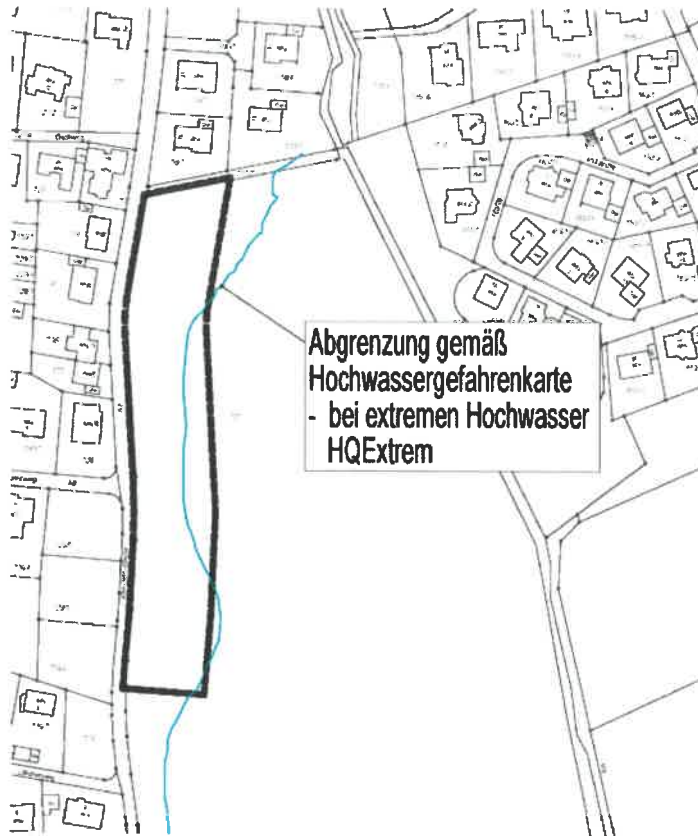
Die durchgeführten Wasserspiegellagenberechnungen haben den angesichts der flachen Hochebene bei Wilhelmsdorf ohnehin zu vermutenden starken Retentionseinfluss im Oberlauf der Rotach noch einmal verdeutlicht. Erst bei mehr als 6 bis 12 Stunden andauernden Scheitelabflüssen stellen sich annähernd stationäre Verhältnisse in den Überflutungen ein.

Eine größere Sicherheit hinsichtlich der ja ebenso in anderen Rotach-Abschnitten relevanten Abflussansätze lässt sich auch deswegen praktisch nur durch eine vertiefende hydrologische Untersuchung des Rotach-Oberlaufs unter Einbeziehung der Besonderheiten im Pfrunger Ried und der vorliegenden hydraulischen Erkenntnisse erreichen.

Bei einer etwaigen Neubestimmung von offiziell gültigen Abflusskennwerten HQ(T) sollte besonderes Augenmerk auf einen konsistenten Scheitelabflusslängsschnitt auch beim Übergang in den Mittel- und Unterlauf des Flusses gelegt werden, um eine widerspruchsfreie und geeignete Datenbasis zur dann anstehenden Fortschreibung / Anpassung der HWGK zu schaffen.

Abbildung 4.7: Überflutungen in Wilhelmsdorf bei HQ100 im Istzustand 3 mit Verdolung an der Rotachsäge und zugelassener Abströmung in das nördlich angrenzende Flussgebiet





Das Plangebiet liegt außerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Dennoch könnte das Plangebiet vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein – auf dieses Restrisiko wird hingewiesen.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO fest.

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Reinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke - soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen.

Der Charakter des Reinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung:

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte

bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Wohnbebauung mit einer „offenen“ Bauweise und gemischt größeren und kleineren Grundstücken.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an der angrenzenden Straßenhöhe. Die EFH darf max. 0,30 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude:

In den nördlichen Bauquartieren (1-4) sowie in den südlichen Bauquartieren (6-8) wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohnungen beschränkt. Dies stellt eine Einfamilienhausbebauung mit Einliegerwohnung dar, für den aktuell in der Vermarktung befindlichen Baugebiet „Hohe Mauer III“ verbleibenden Bedarf. Da in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ebenso eine größere Nachfrage nach einzelnen Wohnungen vorhanden ist, soll im mittleren Bauquartier ein Mehrfamilienhaus mit max. 10 Wohnungen entstehen, um auch diesem Wohnungsbedarf gerecht zu werden.

Die Festsetzung von 10 Wohneinheiten ist auf eine konkrete Interessentenanfrage zurückzuführen. Eine Initiative mehrerer Wilhelmsdorfer Bürger hat sich zu einer Investorengruppe zusammengeschlossen, die ein Mehrfamilienhaus verwirklichen möchten. Die Gemeinde möchte dies im Rahmen der Bauleitplanung unterstützen.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet „offene **Bauweise**“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Hauptgebäuerichtung kann alternativ in Nord-Süd oder Ost-West Richtung erfolgen.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude, die sich auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) ergeben, hinausgehen. Dadurch entsteht für die Grundstückseigentümer zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Zur Deckung des Bedarfs an **öffentlichen Stellplätzen** werden im Bereich der Karl-Fuss-Straße 9 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Die Anordnung der **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen** ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Zur Anbindung an die Verkehrsfläche und zur Geländegestaltung zwischen den geplanten Grundstücken ist entlang der Karl-Fuß-Straße in einem Bereich von 5,0 m parallel zur Straße eine **Fläche für Aufschüttungen** festgesetzt. Hier ist das Gelände in ca. Straßenhöhe aufzuschütten und ab Böschungsoberkante in einem Verhältnis von mind. 1:1,5 nach Osten hin abzuböschten.

Die Festsetzungen zur **Grünordnung** - Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze - sind notwendig, um eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung zu erzielen.

Bei Neupflanzungen sind fremdländische Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, nicht zulässig. Die Verwendung von heimischen Sträuchern fördert die biologische Vielfalt. Thuja-Hecken oder fremdländischen Nadelgehölze sind für die heimische Tierwelt von geringer ökologischer Wertigkeit. Sie bieten heimischen Insekten und Vögeln keine Nahrung und besitzen als Brut- und Rückzugsraum eine nur untergeordnete Bedeutung. Deshalb liegt der Vorrang bei den Heckengehölzen auf samen- und fruchttragenden sowie insektenbestäubenden Gehölzarten. Des Weiteren fehlen unter der Thuja-Hecke aufgrund der Trockenheit und der schwer verrottbaren Pflanzenteile laubzersetzende Lebensformen und die davon lebenden Kleintiere (u.a. Vögel, Säugetiere).

Die **wasserrechtliche Abgrenzung** des Überschwemmungsbereiches (Hochwasser HQ100) wurde als Hinweis in den Plan übernommen. Die Hochwasserabgrenzung bei extremen Hochwasserereignissen (HQExtrem) wurde nachrichtlich dargestellt.

Zur Sicherung des geplanten Stauraumkanals ist ein entsprechendes **Leitungsrecht** festgesetzt.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen einem Stauraumkanal zuzuführen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 30.05.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ gefasst.

Am 30.05.2017 hat der Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.06.2017 lag der Bebauungsplan vom 16.06.2017 bis 17.07.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.800 m ²
<i>(bebaubar bei GRZ 0,4 ca.</i>	<i>2.320 m²)</i>
<u>Öffentliche Parkierung</u>	<u>88 m²</u>
Fläche des Verfahrensgebietes	5.888 m ²

12. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. ANLAGEN

- Umweltanalyse, Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen vom 23.05.2017
- Bodengutachten, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. vom 13.05.2016
- Untersuchung der Hochwassersituation an der Rotach – Wasserspiegel-lagenberechnung, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH, Dresden vom 28.09.2016

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 12.12.2017

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

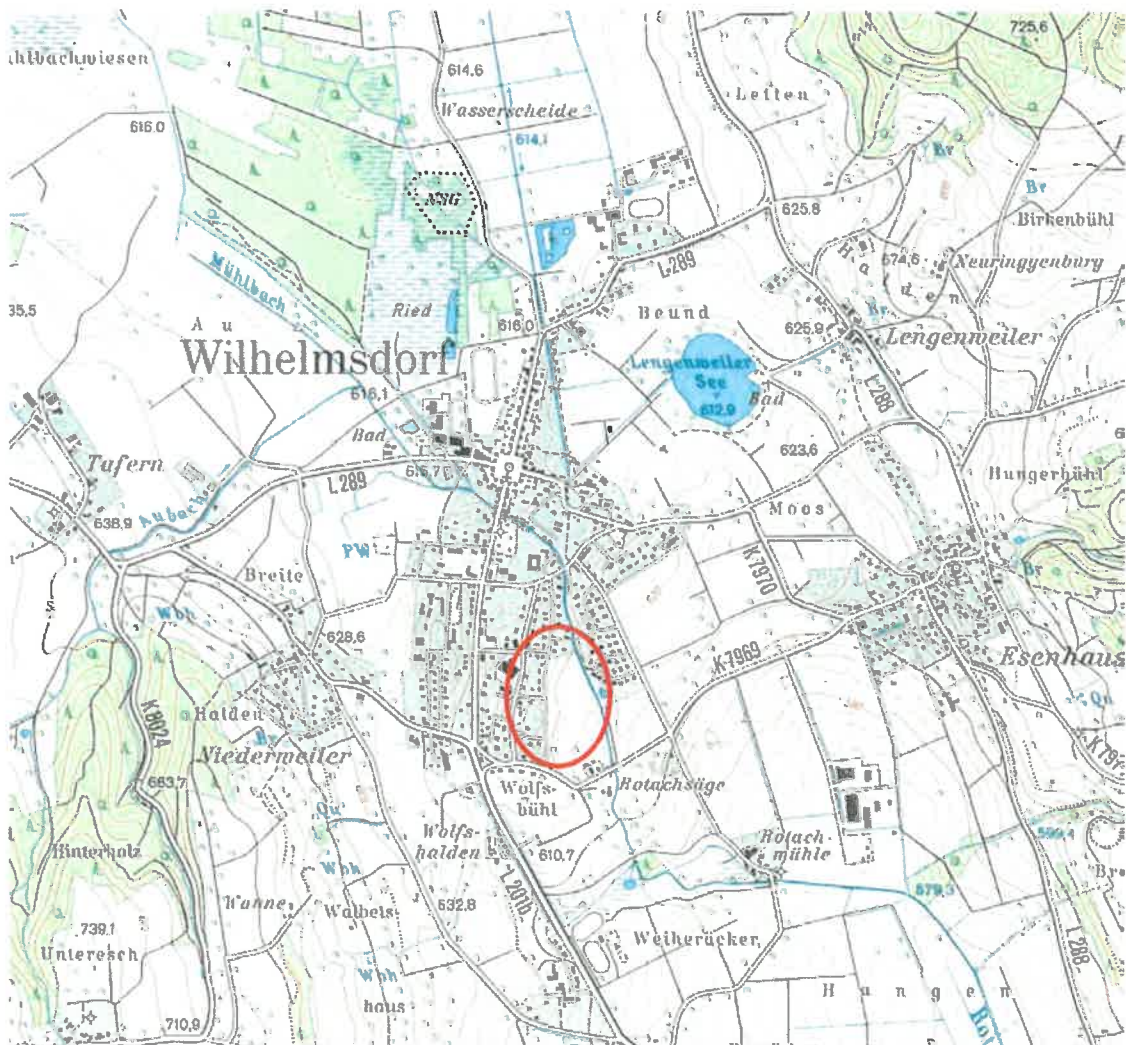
Wilhelmsdorf, den 12.12.2017

.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

Fassung vom: 11.08.2017



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 15)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Karl-Fuss-Straße II“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 11.08.2017
- b) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 11.08.2017

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.2017


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 19.09.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.2017




.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach, Walmdach oder Flachdach gem. Planeintrag auszuführen. Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.

Anbauten und Nebengebäude incl. Garagen und Carports sind zulässig mit

- zum Hauptgebäude ansteigenden Pultdach mit mind. 12° Dachneigung oder
- mit Satteldach, Dachneigung mind. 25° oder
- Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig. Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden.

Es wird empfohlen, alternativ die Materialien Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung auszuführen.

1.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Traulänge nicht überschreiten.

1.5 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

1.6 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze beträgt:

- bei Wohnungen < 70 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei Wohnungen ≥ 70 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 11.08.2017
- 2.2 Begründung in der Fassung vom 11.08.2017

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.2017


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha, mit einer westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 222.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Wegefläche, Flurstück Nr. 222/3,
Im Osten	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 222,
Im Süden	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 222,
Im Westen	durch die öffentliche Verkehrsfläche der Karl-Fuss-Straße, Flurstück Nr. 57.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf. Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an bestehende Siedlungsbereiche an.

Die Höhenlage beträgt ca. 609 bis 614,5 m ü. NN. Das Areal fällt steil nach Osten zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ab. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der exponierten Hanglage und des schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes werden die getroffenen örtlichen Bauvorschriften als notwendiges Mindestregelwerk angesehen. Der abgesteckte gemeinsame Rahmen berücksichtigt die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren und strebt Rechtssicherheit über die bauliche Entwicklung auf den jeweiligen Nachbargrundstücken an. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich auf Satteldächer und in einem Teilbereich zusätzlich auf Flachdächer; diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachgestaltung, Dacheindeckung und Dachaufbauten getroffen worden, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen, dies bezieht sich in erster Linie auf untergeordnete Bauteile wie Gauben.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell von den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Höhe der Einfriedungen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Wilhelmsdorf in der Region Bodensee-Oberschwaben zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Wilhelmsdorf deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel und Doppelbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von ca. 5,5 m ohne separatem Gehweg in der Karl-Fuss-Straße soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Der vorhandene Verkehrsraum soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde soll die vorhandene Straße als gemischt genutzte Verkehrsfläche genutzt werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 30.05.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ gefasst.

Am 30.05.2017 hat der Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Karl-Fuss-Straße II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.06.2017 lag der Bebauungsplan vom 16.06.2017 bis 17.07.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Planer:



Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Waßmann', written over a dotted line.

Kressbronn, den 12.12 2017

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017

Wilhelmsdorf, den 12.12.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Flucht', written over a dotted line.


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Karl-Fuß-Straße II“

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 30.05.2017 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 08.06.2017 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 30.05.2017 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 08.06.2017 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 26.05.2017 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 16.06.2017
17.07.2017 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 19.09.2017 |

Gemeinde Wilhelmsdorf, den 12.12.2017


.....
(BÜRGERMEISTERIN)

7. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Ravensburg erteilt


am
AZ:



Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 14.12.2017

Gemeinde Wilhelmsdorf, den 12.12.2017


.....
(BÜRGERMEISTERIN)