

Auftraggeber:

Gemeinde Wilhelmsdorf

Kreis Ravensburg

Begründung gemäß §9 (8) BauGB

**Bebauungsplan „Rotachsäge - 1. Änderung“ und die
örtlichen Bauvorschriften**

**Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO**

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5, 88444 Ummendorf
Tel. 07351 – 45 700 10
info@rsi-bc.de
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 20-072-WD
Anlage **3**

Bebauungsplan „Rotachsäge“ und die örtlichen Bauvorschriften

- Planteil

Zeichnerischer Lageplan vom 17.03.2026

(Plan-Nr. 20-072-WD_47 / M 1:500)

- Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung - Allgemein	4
1.1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.2	Bebauungsplanverfahren	4
1.3	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.4	Verfahrensstand	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Werbeanlagen	7
2.4	Bauweise.....	7
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	7
2.6	Nebenanlagen	8
2.7	Versorgungsleitungen	8
2.8	Verkehrsflächen.....	8
2.9	Sichtflächen.....	8
2.10	Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	8
2.11	Grünflächen.....	8
2.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
2.13	Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB)	11
2.14	Pflanzgebote.....	11
3.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
3.1	Geltungsbereich.....	13
3.2	Dächer	13
3.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	13
3.4	Einfriedungen.....	13

3.5	Solar und Photovoltaikanlagen auf Dächern	14
3.6	Antennen	14
3.7	Fasadengestaltung.....	14
3.8	Anzahl der Stellplätze	14
3.9	Aufschüttung und Abgrabung.....	14
3.10	Verwendung offenporiger Beläge.....	14
4.	Begründung der Hinweise	15
4.1	Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall	15
4.2	Schutz des Oberbodens.....	15
4.3	Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden	15
4.4	Externe Kompensationsmaßnahmen	15
5.	Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung.....	16
5.1	Entwässerungssystem, Erschließung.....	16
5.2	Baugrund	16
5.3	Altlasten.....	16
5.4	Schalltechnische Untersuchung	16
5.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
5.6	Flächenbilanz	18

1. Begründung - Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Wilhelmsdorf. Es erweitert die Bebauung der vorhandenen Baugebiete „Zieglerstraße“ und „Karl-Fuss-Straße“ nach Süden hin. Durch das Gebiet führt die geplante Kreisstraße K7969.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 233/1, 233/2, 236, 237, 13/2 (Teilweise), 238/2, 238/1, 238/6, 238 (Teilweise), 238/3 (Teilweise), 244, 236 (Teilweise), 237 (Teilweise), 238/5 (Teilweise), 238/4 (Teilweise), mit einer Gesamtfläche von 2,56ha, die sich teils in Privateigentum und teils im Eigentum der Gemeinde befindet. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Topographisch fällt das Gebiet von Norden (ca. 613,50 müNN) nach Süden (ca. 604,50 müNN) ab.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan der Gemeinde Wilhelmsdorf „Rotachsäge“ und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 22.09.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren „Rotachsäge“ und die örtlichen Bauvorschriften.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 erfolgte im Bebauungsplanverfahren „Rotachsäge“ und die örtlichen Bauvorschriften durch das Planungsbüro 365° Freiraum. Von einer erneuten Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017.

Aufgrund der Planung des Neubaus der DRK-Rettungswache wird die Änderung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Bauquartier der DRK-Rettungswache notwendig, was eine 1. Änderung des Bebauungsplans erfordert, welches im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

1.3 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Planung des Neubaus der DRK Rettungswache wird die Änderung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Bauquartier der DRK Rettungswache notwendig, was eine 1. Änderung des Bebauungsplans erfordert.

Im Zuge dieser Anpassung ergeben sich im Bebauungsplan folgende Änderungen:

1. Anpassung der Angabe der EFH-Höhe auf dem Bauquartier der geplanten DRK-Rettungswache von 607,50 m ü. NHN auf 609,30 m ü. NHN.

2. Anpassung der drei eingetragenen Straßenhöhen südlich und westlich des Bauquartiers der geplanten DRK-Rettungswache.
3. Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung *„In Bauquartieren mit Angabe zur EFH-Höhe gilt diese Eintragung.“* sowie der Begründung *„Bei geringen Längsneigungen der Straße kann die EFH von den Straßenhöhen abhängig gemacht werden, ohne für die Nachbargrundstücke unangemessen große Abweichungen in der Höhe der angrenzenden Bebauung zur Folge zu haben. Südlich der Kreisstraße sind Höhenunterschiede von der Straße zum Bauquartier von rund 5 m vorhanden, weswegen die EFH als Eintragung vorgegeben ist.“*.

1.4 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rotachsäge - 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die Gemeinde kann somit das vereinfachte Verfahren anwenden.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Des Weiteren bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, 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 vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Genehmigungsbehörde wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben.

Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindung zu konzentrieren.

Regionale Entwicklungsachse:

Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf- Ravensburg-Wangen i. A. – Isny i. A. (Kempten) und Wangen i.A. (Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i. A. – Isny i. A.

Im Zuge der Landesstraßen L195, L212, L201, L201b, L288, B32, B12.

Flächennutzungsplan

Das geplante Gebiet liegt im genehmigten Flächennutzungsplan.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren „Rotachsäge“ und die örtlichen Bauvorschriften.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche und ein Mischgebiet (MI) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf §1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Die uneingeschränkten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen.

Der Ausschluss ist durch den störenden Charakter dieser Nutzungen auf das gesamte Umfeld und die fehlende Infrastruktur hierfür begründet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebaulich bestimmend ist die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Damit ist jederzeit eine nachvollziehbare Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung möglich. Bei geringen Längsneigungen der Straße kann die EFH von den Straßenhöhen abhängig gemacht werden, ohne für die Nachbargrundstücke unangemessen große Abweichungen in der Höhe der angrenzenden Bebauung zur Folge zu haben. Südlich der Kreisstraße sind Höhenunterschiede von der Straße zum Bauquartier von rund 5 m vorhanden, weswegen die EFH als Eintragung vorgegeben ist.

Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absoluter Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

Für die Nutzungsschablone MI wurde eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche ist die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe und Lage auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

2.4 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise in Anbindung an die bereits bestehende Bebauung vorgesehen, welche durch Einzel- und Doppelhausbebauung umgesetzt werden kann. Dies entspricht der bisher vorhandenen Baustruktur.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass den Bauherrn möglich viel gestalterischen Raum bleibt. Innerhalb der Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen

Abstandsflächen nach Landesbauordnung BW (LBO) von den Bauherren frei gewählt werden. Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

2.6 Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem §14 Abs. 2 BauNVO entsprechen, das sind z.B. Nebenanlagen für Gas, Wärme, Wasser etc.. Dies soll eine zu dichte Bebauung zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Straßenflächen vermeiden.

Zur Verdeutlichung wurde festgesetzt, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenze erlaubt sind.

2.7 Versorgungsleitungen

Die Leitungen sollen unterirdisch verlegt werden um das harmonische Ortsbild zu wahren.

2.8 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen.

2.9 Sichtflächen

Ausreichende Sichtwinkel gewährleisten die notwendige Verkehrssicherheit in Kreuzungsbereichen.

2.10 Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung entspricht den Abhilfen gesetzlicher Vorgaben. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich (siehe Baugrundgutachten), weshalb alternativ eine Retentionsanlage vorgesehen wird.

2.11 Grünflächen

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Bereich der Kreisstraße handelt es sich dabei um Bankette und Böschungen, im Südosten beinhaltet die Grünfläche die Regenwasserretention.

2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutz des Grundwassers

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18.04.2017, geändert durch Verordnung vom 19.06.2020) zu beachten und einzuhalten.

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

Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den Materialien Kupfer, Zink, Titanzink, Blei zu verzichten.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 Wassergesetz für Baden Württemberg (WG) dem Landratsamt- Untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

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

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich) so ist dieser Aufschluss nach § 49 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg anzuzeigen.

Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnung.

Natur und Artenschutz

Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros 365° Freiraum verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fledermaus-Sommerquartierszeit ermöglicht die Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen / Gelegen und die Tötung von Fledermäusen.

Erhalt und Schutz von Solitärbaum

Der Erhalt und Schutz der Bestandseiche vermeidet die Beeinträchtigung und Zerstörung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten streng geschützter Tierarten (Fledermäuse). Aufgrund seines hohen Alters stellt der Baum Lebensraum für zahlreiche Tierarten für eine Vielzahl von Fledermausarten ein äußerst bedeutsames Nahrungshabitat sowie Leitstruktur dar. Sofern dem Baum durch den Baustellenbetrieb erhebliche Beeinträchtigungen wiederverfahren sollte, welcher ein unweigerlichen Verlust zur Folge hätte, treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Kraft.

Landschaftsgerechte Gestaltung der Grün- und Retentionsflächen

Die landschaftsgerechte Gestaltung stärkt die Lebensraum- u. Vernetzungsfunktion für Tiere, schützt die aquatischen Fauna vor hydraulischem Stress und Schadstoffeinträgen und stellt eine (Teil-)Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Gemeindebauhofs dar.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Extensive Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, zur Klimastabilisierung extensiv zu begrünen.

Insektenschonende Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung sollte nur im notwendigen Umfang und in der notwendigen Intensität betrieben werden. Die Beleuchtung soll sich am jeweiligen Bedarf orientieren und an die Situation angepasst sein.

Um die anziehende Wirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, ist insbesondere eine großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeeinrichtungen zu unterlassen.

Die Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen werden minimiert und der Fledermausschutz gewährleistet.

Auf das Merkblatt „Insektenschonende Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze“ (Stand Dezember 2020) des Landkreises Ravensburg wird verwiesen.

Es wird empfohlen, für Außenbeleuchtung zeit- oder sensorengesteuerte Abschaltvorrichtungen, um die Beleuchtungsdauer auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Zudem sollte die Beleuchtungsstärke nachts mittels einer Dimmfunktion reduziert werden. Um die anziehende Wirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, ist insbesondere eine großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeeinrichtungen zu unterlassen. Durch die Reduktion von Lichtemissionen wird die nächtliche Störwirkung reduziert und die Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild minimiert.

Bodenbeläge im Baugebiet

Die Bodenbeläge von Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Pflasterfläche hergestellt werden, um die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser zu begünstigen und die Grundwasserneubildung anzugeregen.

Des Weiteren wird dadurch das Mikroklima durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung verbessert, das Niederschlagswasser zurückgehalten und in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung rückgeführt, die Kanalisation entlastet, der Oberflächenabfluss verringert und verzögert.

2.13 Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB)

Die Einleitung des Oberflächenwassers des Planungsgebietes in die Retentionsfläche am südwestlichen Bereich führt zur Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Spitzenregenfällen) und dazu, dass die Grundwasserneubildung gewährleistet ist.

Des Weiteren wird dadurch das Mikroklima durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung verbessert, das Niederschlagswasser zurückgehalten und in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung rückgeführt, die Kanalisation entlastet.

2.14 Pflanzgebote

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

Bei Fragen zur Sortenauswahl stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Erwin Mozer – Obstbauberater LRA

Frauenstrasse 4

88212 Ravensburg

Tel: 0751-85-2230

Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee

Schuhmacherhof 6

88213 Ravensburg - Bavendorf

Tel: 0751-7903-0

E.Mozer@rv.de

www.kob-bavendorf.de

In Ergänzung zu den geltenden örtlichen Bauvorschriften sind für Heckenpflanzungen, z.B. zur Einfriedung, heimische Laubgehölze (siehe Anhang II Pflanzliste des Umweltbeurichtungs) zu verwenden. Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Durch die Umsetzung des Pflanzgebots werden Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitats geschaffen sowie eine Durchgrünung des Plangebiets erreicht.

Pflanzungen in Privatfläche:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanz- bzw. Baumliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S. 2551 zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl.I S. 2930) genannten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

3.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Rotachsäge - 1. Änderung“.

3.2 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Dabei liegt der Fokus auf einer Bandbreite von Möglichkeiten, die den zukünftigen Bauherren einerseits ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglichen sollen und auf der anderen Seite aber auch ein harmonisches Einfügen in das bisherige Siedlungsbild garantieren muss.

Als Dachform wird das Satteldach, Walmdach, Puldach, versetztes Pulldach und Flachdach festgesetzt.

Das Spektrum für Dachneigungen und Firsthöhe orientiert sich an den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

Für Garagen und Carport ist ein Flachdach zulässig, wenn dies begründet wird. Dies soll der Verbesserung des Mikroklimas dienen, durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung sowie zur Verringerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Spitzenregenfällen) dienen. Die Gebäude werden dadurch auch besser in das Landschaftsbild eingebunden.

Aus gestalterischen Gründen wurden die Vorgaben für die Dachgauben und Dachaufbauten gewählt. Dies soll auch der Auflockerung der Bebauung dienen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Das Anlegen der unversiegelten Grundstücksflächen als Vegetations- und Grünflächen sowie die Ausbildung der öffentlichen Grünflächen als Mulden ermöglicht den Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen und gewährleistet das Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten.

Des Weiteren wird dadurch das Mikroklima durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung verbessert, das Niederschlagswasser zurückgehalten und in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung rückgeführt, die Kanalisation entlastet, der Oberflächenabfluss verringert und verzögert und die Grundwasserneubildung angeregt.

3.4 Einfriedungen

Es wird auf zivilrechtliche Regelungen des Nachbarrechts verwiesen. Dieses regelt die privatrechtliche Ebene der Grundstückseigentümer untereinander.

3.5 Solar und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in ihrem Erscheinungsbild geregelt. Um eine negative Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung und der sonstigen Umgebung durch Blendwirkung zu minimieren sind diese nur unter den festgesetzten Voraussetzungen auszuführen.

3.6 Antennen

Zur Wahrung des Ortsbildes ist die max. Anzahl von Aussenantennen im Mischgebiet begrenzt.

3.7 Fassadengestaltung

Um die nahtlose Angliederung an die bestehende Wohnbebauung zu gewährleisten und zur Wahrung des Ortsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände getroffen.

3.8 Anzahl der Stellplätze

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit ermöglicht den Bewohnern auch das Parken eines zweiten Fahrzeugs. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Gewerbe orientiert sich am erforderlichen Maß der Landesbauordnung BW.

3.9 Aufschüttung und Abgrabung

Auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist mit einem Höhenunterschied von ca. 3 m auszugehen. Den Höhenunterschied kann mit Stützmauern abgefangen werden.

3.10 Verwendung offenerporiger Beläge

Durch die Verwendung offenerporiger Beläge können durch Teilversickerung von gering belastetem Niederschlagswasser die Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt minimiert werden. Des Weiteren werden Abflussspitzen sowie der Oberflächenabfluss reduziert, das Grundwasser wird vor Schadstoffeintrag geschützt und die thermische Belastung durch Aufheizung verringert.

Die Fläche vor dem Feuerwehrhaus auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist hierbei ausgenommen, da diese Fläche zum Rangieren und Üben genutzt werden wird. Ein offenerporiger Belag ist durch die geplante Nutzung (Rangieren und Wenden der Feuerwehrfahrzeuge) nicht geeignet.

4. Begründung der Hinweise

4.1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch die Maßnahmen zum fachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall wird die Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Oberflächengewässer und Grundwasser gewährleistet.

4.2 Schutz des Oberbodens

Durch die Maßnahmen zum fachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall wird die Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Oberflächengewässer und Grundwasser gewährleistet.

4.3 Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden

Durch die Vermeidung von Spiegelungs- und Transparenzsituationen wird das Tötungsrisikos für Vögel minimiert und somit die Artenvielfalt erhalten. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wildlebende Tiere u. a. davor, verletzt oder getötet zu werden. Dieser Schutz ist insbesondere in § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z. B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten.

4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird extern über die Zuordnung von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg erfolgen. Dazu wird die Maßnahme „Ausweisung Bannwald Bodanrück“ zugeordnet.

Nach fachgerechter Umsetzung aller festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die Zuordnung einer externen Ökokontomaßnahme („Ausweisung Bannwald Bodanrück“) kann der Eingriff als vollumfänglich kompensiert betrachtet werden.

5. Fachplanungen Gutachten - Zusammenfassung

5.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Plangebiets wird über ein Regenwasserkanal in das am Rande des Baugebiets geplante Retentionsbecken eingeleitet, weil eine Versickerung auf dem Grundstück laut Baugrundgutachten nicht möglich ist.

Für die Ableitung des Schmutzwassers wird der Kanal an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden.

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Telekommunikation, Wasser und Wärmeversorgung wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Es werden Leerrohre für den Breitbandausbau vorgesehen.

5.2 Baugrund

Für die Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten an die Fa. Dr. Ebel & Co in Auftrag gegeben worden. Auf dieses Gutachten, welches bei der Gemeinde zur Einsicht liegt, wird verwiesen.

5.3 Altlasten

Die Altlasten werden im Zuge der Erschließung beseitigt.

5.4 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde ein Lärmgutachten zur Beurteilung der Schallemission für die geplante Bebauung von einem Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Feuerwehr, Rettungswache und Bauhof in Auftrag gegeben.

Als Fazit wurde folgendes Ergebnis bekannt gegeben:

Im **Regelbetrieb** sind während der Betriebszeiten (Bauhof) bzw. während der Übungen (Feuerwehr) an den lärmrelevanten Gebäuden alle vorhandenen Tore geöffnet und alle vorhandenen Fenster als gekippt vorausgesetzt. Die Ergebnisse zeigen, dass an allen ausgewählten Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. DIN 18005 und die Spitzenpegel unterschritten bleiben.

Im **Sonderbetrieb** werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. DIN 18005 im Beurteilungszeitraum NACHT (in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6 Uhr) an einigen Immissionsorten überschritten. Die Überschreitungen werden durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr verursacht, welche das Gelände in der NACHT verlassen. Diese Überschreitungen sind von den Betroffenen hinzunehmen, da die Einsätze

der Allgemeinheit und nicht zuletzt ggf. auch den Betroffenen selbst dienen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Spitzenpegel an allen ausgewählten Immissionsorten in allen Beurteilungszeiträumen unterschritten bleiben.

Es müssen also keine besonderen Vorkehrungen für den Immissionsschutz Lärm unternommen werden. Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen der geplanten Betrieb der Feuerwehr, des Bauhofs und der Rettungswache keine Bedenken.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros 365° Freiraum verwiesen, welche den Unterlagen beiliegt.

5.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich

Summe 1 Gesamtfläche 25.060 m² 100 %

Öffentliche Flächen

öffentl. Verkehrsflächen
 Straßen, Andienungsweg,
 Gehweg 4.214 m²

öffentl. Grünflächen 4.207 m²

Summe 2 öffentl. Flächen 8.421 m² 34 %

Private Flächen

- überbaubare Fläche
 (GRZ=0,6) 5.564 m²

- überbaubare Fläche
 (GRZ=0,80) 8.445 m²

- nicht überbaubare Fläche 2.633 m²

Summe 3 private Flächen 16.639 m² 66 %

Gesamtfläche des Geltungsbereich 25.060 m² 100%

Nutzung der Fläche Fläche Anteil der Gesamtfläche

Baufläche als MI 6.708 m² 27 %

Baufläche als Gemeinbedarf 9.931 m² 39 %

Öffentliche Verkehrsflächen 4.214 m² 17 %

Öffentliche Grünflächen 4.207 m² 17 %

Aufgestellt:

Ummendorf, 17.03.2026

Wilhelmsdorf, 24.03.2026

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH

Im Espach 5

88444 Ummendorf



.....
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)



.....
Sandra Flucht
(Bürgermeisterin)