

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Wilhelmsdorf**

**Kreis Ravensburg**

**Textteil**

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

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

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

- **Planteil**  
Zeichnerischer Lageplan vom 17.03.2026  
(Plan-Nr. 20-072-WD\_47 / M 1:500)

- **Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	5
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	5
1.3	Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	5
1.4	Landesbauordnung (LBO).....	5
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) .....	5
1.6	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	5
1.7	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden- Württemberg) ..	5
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmschG) .....	5
1.9	Klimaschutz und Klimaanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW).....	5
1.10	Photovoltaik-Pflicht Verordnung (PVPf-VO) .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO).....</b>	<b>6</b>
2.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	6
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 5 BauGB, § 6 BauNVO) .....	6
2.2.1	Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 5).....	6
2.2.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO).....	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	6
2.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO).....	6
2.3.2	Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO) .....	6
2.3.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs.1 BauNVO).....	7
2.3.4	Höhe von Werbeanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).....	7

<b>2.4</b>	<b>Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Baugrenze - Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO, Nr. 3.5 PlanZV) .....</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§12, 14 u. 23 BauNVO).....</b>	<b>7</b>
<b>2.7</b>	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Nr. 6.1 PlanZV) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.8</b>	<b>Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB).....</b>	<b>8</b>
<b>2.9</b>	<b>Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB).....</b>	<b>8</b>
<b>2.10</b>	<b>Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.11</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.12</b>	<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Nr. 9. PlanZV) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.13</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB) .....</b>	<b>9</b>
2.13.1	Verzicht auf Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall .....	9
2.13.2	Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fledermaus-Sommerquartierszeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG).....	9
2.13.3	Erhalt und Schutz von Solitärbaum (Alteiche westliche Gemeindebauhof Wilhelmsdorf) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG) .....	9
2.13.4	Insektenschonende Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG).....	10
2.13.5	Landschaftsgerechte Gestaltung der Grün- und Retentionsflächen.....	10
2.13.6	Natur und Artenschutz .....	10
2.13.7	Extensive Dachbegrünung .....	11
2.13.8	Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB) .....	11
<b>2.14</b>	<b>Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB).....</b>	<b>11</b>
<b>2.15</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung desStraßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB) .....</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Dachgestaltung (§74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO) .....</b>	<b>12</b>
3.1.1	Dachform und Dachneigung.....	12
3.1.2	Firsthöhe.....	12
3.1.3	Solar und Photovoltaikanlagen auf Dächern (§23 Abs.1 KlimaG BW) ....	12
<b>3.2</b>	<b>Freistehende Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....</b>	<b>13</b>

3.3	<b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO i. V. m. § 21a NatschG BW)</b> .....	13
3.4	<b>Einfriedungen und kleintierfreundliche Einzäunung (§74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO i. V. m. § 21a NatschG BW)</b> .....	13
3.5	<b>Antennen (§74 Abs.1 Ziffer 4 LBO)</b> .....	13
3.6	<b>Fasadengestaltung (§74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)</b> .....	14
3.7	<b>Anzahl der Stellplätze (§74 Abs. 2 LBO)</b> .....	14
3.8	<b>Aufschüttung und Abgrabung (§74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO)</b> .....	14
3.9	<b>Verwendung offenporiger Beläge (§74 Abs. 3 Ziffer 2 LBO)</b> .....	14
4.	<b>Hinweise</b> .....	14
4.1	<b>Externe Kompensationsmaßnahmen</b> .....	14
4.2	<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)</b> ..	15
4.3	<b>Schutz von Grund- und Oberflächenwasser</b> .....	15
4.4	<b>Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall</b> .....	16
4.5	<b>Gründung von Bauwerken</b> .....	16
4.6	<b>Kabeltrassen</b> .....	16
4.7	<b>Bodenschutz</b> .....	16
4.8	<b>Schutzgebiete (§ 30 BNatSchG und § 33 NatSchG)Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG</b> .....	17
4.9	<b>Denkmalschutz</b> .....	18
4.10	<b>Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden (Empfehlung)</b> .....	18
4.11	<b>Landwirtschaftliche Nutzung</b> .....	19
4.12	<b>Immissionen</b> .....	19
	4.12.1 Immission Feuerwehr, Bauhof und Rettungswache .....	19
	4.12.2 Immission Kreisstraße .....	19
4.13	<b>Altlasten</b> .....	19
4.14	<b>Brandschutz</b> .....	19
4.15	<b>Gewässerrandstreifen</b> .....	20
5.	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	22

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025, (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)**

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025, (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### **1.4 Landesbauordnung (LBO)**

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

### **1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698),

zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

### **1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

### **1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden- Württemberg)**

i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

### **1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

### **1.9 Klimaschutz und Klimaanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)**

i. d. F. vom 07.02.2023 (GBl. 2023, 26)

mehrfach geändert sowie Titel und §§ 15a, 27a bis 27g, 28a bis 29f und 34a, 34b neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77)

### **1.10 Photovoltaik-Pflicht Verordnung (PVPf-VO)**

i. d. F. vom 11.10.2021 (GBl. 2021, 847),

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 77)

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 5 BauGB, § 6 BauNVO)**

#### **2.2.1 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 5)**

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache (gesundheitliche Zwecke) und Bauhof (öffentliche Verwaltung) festgesetzt.

#### **2.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Somit wären nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Einträge im Lageplan als Höchstgrenze (s. Nutzungsschablone).

#### **2.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil MI = 0,6 und in der Nutzungsschablone Gemeinbedarfsfläche = 0,8.

#### **2.3.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhen EFH sind zwischen 0,00 m und 0,50 m über der Straßenhöhe festgesetzt. In Bauquartieren mit Angabe zur EFH-Höhe gilt diese Eintragung. Abweichungen der EFH unter der vorgegebenen Höhe sind möglich.

Die Gebäudehöhe ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil beschränkt. Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten, ausgenommen sind Bauteile wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsbauten etc.

### **2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs.1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **2.3.4 Höhe von Werbeanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gesamthöhe von 5 m nicht überschreiten.

### **2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist im Planteil als offene Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gebäudelängen über 50 m sind im Gemeinbedarfsflächengebiet zulässig.

### **2.5 Baugrenze - Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO, Nr. 3.5 PlanZV)**

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

### **2.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§12, 14 u. 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan lt. Planzeichenverordnung dargestellt und mit „Baugrenze“ bezeichnet.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

### Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenze sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO erlaubt. Alle weiteren Anlagen gemäß §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze erlaubt.

## **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Nr. 6.1 PlanZV)**

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

## **2.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)**

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig

## **2.9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)**

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.10 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)**

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt zugunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf. Das Leitungsrecht darf nicht überbaut werden und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **2.11 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)**

Die Ableitung des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie Drainagewasser darf dem Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über ein separates Kanalsystem dem vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die privaten Hof- und Verkehrsflächen anfällt, ist über öffentliche Kanäle in ein zentrales Pufferbecken (Retentionsbecken) einzuleiten.

Die Lage des zentralen Retentionsbeckens für Oberflächenwasser ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Das Retentionsbecken ist als Notstauraum für Starkregenabflüsse vorgesehen.

## **2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Nr. 9. PlanZV)**

Im zeichnerischen Teil sind die Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Retention:

In der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für die Retention des Niederschlagswasser vorzusehen.

Straßenbegleitende Grünfläche:

Das Verkehrsgrün ist durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume sind im Sichtfeld nicht zulässig.

## **2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)**

### **2.13.1 Verzicht auf Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall**

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

### **2.13.2 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fledermaus-Sommerquartierszeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. November bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

### **2.13.3 Erhalt und Schutz von Solitärbaum (Alteiche westliche Gemeindebauhof Wilhelmsdorf) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Westlich des Gemeindebauhofs von Wilhelmsdorf stockt auf einer Böschung zwischen zwei Ackerschlägen (Flurstücke 237 und 238/5) ein alter Solitärbaum (Eiche). Dieser ist zwingend zu erhalten.

Der Kronentraufbereich ist einschließlich des Wurzelraums der Eiche während der gesamten Bauphase wirksam durch Aufstellen eines 2,0 m hohen ortsfesten Schutzzauns (Traufbereich zuzüglich 1,5 m) vor Überfahren mit (schwerem) Baugerät und Lagern von Baumaterial zu schützen. Abgrabungen sind in diesem Bereich unzulässig.

#### **2.13.4 Insektenschonende Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden, die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Plätze, Verkehrsflächen oder Wege auszurichten. Streulicht ist zu vermeiden. Die maximale Lichtpunkthöhe außerhalb von Gemeinbedarfsflächen ist auf 6 m herabzusetzen. Es sind ausschließlich staubdichte Leuchtgehäuse (IP Schutzklasse 6) zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40° C nicht übersteigen.

Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird. Mittels Zeit- oder Sensorsteuerung und Dimmfunktion ist die Beleuchtungsdauer und -stärke auf das erforderliche Maß zu beschränken, wobei die Beleuchtungsintensität im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr in jedem Fall zu reduzieren ist. Beleuchtungen, die in gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen müssen von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt werden (vgl. § 21 Abs. 1 NatSchG).

#### **2.13.5 Landschaftsgerechte Gestaltung der Grün- und Retentionsflächen**

Die Grünflächen, einschließlich der Retentionsmulde sind als extensiv genutzte Wiese anzulegen. Die Retentionsmulde ist zudem flach zu böschen. Eine Ansaat ist mit autochthonem Saatgut Fettwiese/Frischwiese durchzuführen. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von artenreichen Wiesen aus der Region erfolgen. Die Bewirtschaftung und Pflege erfolgt extensiv durch 2-schürige Mahd. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt im Herbst durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzuführen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Ein Notüberlauf in die Rotach kann erfolgen.

Zusätzlich ist die Pflanzung von 7 Einzelbäumen (Hochstämmen) im Böschungsreichs des Retentionsbeckens vorgesehen. Dazu sind Sorten aus der Pflanzliste II im Anhang des naturschutzfachlichen Berichts zu wählen. Anbringen von Fege- und Verbissschutz, dauerhafter fachgerechter Schnitt. Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Die genaue Lage der Baumpflanzungen kann um bis zu 3 m abweichen.

#### **2.13.6 Natur und Artenschutz**

Vorgaben sind dem naturschutzfachlichen Bericht zu entnehmen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

### **2.13.7 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer von Nebenanlagen sind als begrünte Flächen auszubilden.

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 5° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (Ansaatstärke ca. 2 g/m<sup>2</sup>). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

### **2.13.8 Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB)**

Das Oberflächenwasser des Planungsgebietes ist in eine Retentionsfläche am südwestlichen Bereich einzuleiten. Ein vorgeschalteter Schacht im Straßenraum ist dafür vorgesehen, grobes Sediment zurückzuhalten, der Absetzraum im Retentionsbecken sedimentiert feinen Sand und Schlamm. Eine vorgesehene Vorreinigungsschicht in der Beckensohle und eine Drainage im Untergrund sorgen für eine weitere Reinigung des Regenwassers vor Einleitung in die Rotach. Unter der Drainage ist keine abdichtende Bodenschicht auszuführen, damit kleine Mengen Oberflächenwasser versickern können.

### **2.14 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB)**

Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche innerhalb des geplanten Mischgebiets ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist, sofern im Bebauungsplan nicht definiert, frei auf den Grundstücken wählbar. Die Baumquartiere sind gegen Überfahren zu schützen und müssen eine begrünte Fläche von mind. 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm (Obstbaum: 12-14). Die Befestigung erfolgt mind. mittels Zweipflock, Wühlmausschutz ist anzubringen. Für Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste in Anhang II der nazurschutzfachlichen Unterlagen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

### **2.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

### **3. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

#### **3.1 Dachgestaltung (§74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)**

##### **3.1.1 Dachform und Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen für die Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mischgebiet:	Satteldach 22° - 42° Walmdach 22° - 42° PD, vPD 10° - 42° FD 0° - 5°
Gemeinbedarfsfläche:	Satteldach 22° - 42° Walmdach 22° - 42° PD, vPD 10° - 42° FD 0° - 5°

Dachaufbauten sind zulässig, wenn der Abstand zum First mindestens 1 m beträgt und die Summe von Einzelgauben die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig

Die Dachgauben sind je Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Flächige Dacheindeckung mit Buntmetall sind nicht zugelassen.

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 5° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft zu be-grünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (Ansaatstärke ca. 2 g/m<sup>2</sup>). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

##### **3.1.2 Firsthöhe**

Die Firsthöhe (OK Dachhaut) gemessen von der Erdgeschossfussbodenhöhe darf im Mischgebiet die Höhe von 15,00 m, in der Gemeinbedarfsfläche die Höhe von 13,00 m nicht überschreiten.

##### **3.1.3 Solar und Photovoltaikanlagen auf Dächern (§23 Abs.1 KlimaG BW)**

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ohne Einschränkungen zugelassen.

### **3.2 Freistehende Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Freistehende Werbeanlagen in den Bauflächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf maximal jedoch 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten. Die Beleuchtung der freistehenden Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Bis 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen jeglicher Art ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,0 m<sup>2</sup> und nur bis zu einer Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster und Laserwerbung.

Automaten sind nicht zulässig.

### **3.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO i. V. m. § 21a NatschG BW)**

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine nicht notwendige Versiegelung dar und ist unzulässig.

### **3.4 Einfriedungen und kleintierfreundliche Einzäunung (§74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO i. V. m. § 21a NatschG BW)**

Als Einfriedung im Bereich von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zulässig: Einfriedung und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m mit einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m.

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Stützmauern sind zu begrünen.

### **3.5 Antennen (§74 Abs.1 Ziffer 4 LBO)**

Im Mischgebiet ist pro Wohneinheit maximal eine Anlage zulässig, die im Dachbereich den First nicht überragen darf. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **3.6 Fassadengestaltung (§74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)**

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig.

### **3.7 Anzahl der Stellplätze (§74 Abs. 2 LBO)**

Die Zahl der Stellplätze der nachzuweisenden Stellplätze beträgt pro Wohneinheit 2 Stellplätze.

Bei Gewerbe greift die Stellplatzverordnung BW.

### **3.8 Aufschüttung und Abgrabung (§74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO)**

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m auf der Unterseite der Hanglage zulässig. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mind. 50 cm herzustellen.

### **3.9 Verwendung offenerporiger Beläge (§74 Abs. 3 Ziffer 2 LBO)**

Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche vor dem Feuerwehrhaus.

Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung und Sammlung und Ableitung des verunreinigten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal) eine Schadstoffbelastung des Bodens und Grundwassers sowie der Rotach zu unterbinden.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan „Rotachsäge“ werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll mehrheitlich über eine externe Ökokontomaßnahme geleistet werden. Dazu wird dem Bebauungsplan „Rotachsäge“ die Ökokontomaßnahme „Ausweisung Bannwald Bodanrück“ (Aktenzeichen Nr.: 335.02.069) zugeordnet.

Die Maßnahme sieht die Ausweisung der Waldbestände des Graf von und zu Bodmann (im Bereich der nordostexponierten Steilhänge des Bodanrück zum Bodensee hin) als Bannwald vor. Die als Bannwald erklärten Waldbestände werden aus der forstlichen Nutzung entlassen und sollen (künftig) sich selbst überlassen werden (Prozessschutz).

## 4.2 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB)

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

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein halbes Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung wieder zuverwenden.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 4.3 Schutz von Grund- und Oberflächenwasser

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.

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.

#### **4.4 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

#### **4.5 Gründung von Bauwerken**

Die angetroffenen Bodenschichten eignen sich grundsätzlich für eine Gründung mit klassischer Fundamentierung, jedoch lassen die unterschiedlichen Horizonte der tragfähigen Schichten insbesondere bei Flachgründungen weitere bauwerks-spezifische Untersuchungen durch die Bauherren als ratsam erscheinen. Örtlich kann Schicht- und Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Deswegen sind bauliche Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Bauwerken erforderlich.

#### **4.6 Kabeltrassen**

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

#### **4.7 Bodenschutz**

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

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

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

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

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

Gegebenfalls verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

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

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

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

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

#### **4.8 Schutzgebiete (§ 30 BNatSchG und § 33 NatSchG) Biotopverbund nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden keine (nach LUBW kartierten) gesetzlich geschützten Biotop. Südlich der K7969 erstreckt sich in nördlicher Richtung eine geschützte Feldhecke. Entlang der Rotach wird das Gewässer nördlich des Brückenbauwerks beidseitig von einem Schilf-Röhricht gesäumt. Südlich der Brücke (auf Höhe des Bauhofs) ist der Bachabschnitt als geschützter Auwald, Quellbereich, sowie natürlicher oder naturnaher Bereich fließender Binnengewässer, einschließlich Ufervegetation ausgewiesen. Ebenfalls geschützt sind dabei die angrenzend wachsenden Feldhecken und -gehölze. Mit als geschütztes Biotop ausgewiesen, ist im selben Bereich auch der

Tobel am Bachlauf der Rotachsäge. Die an den östlichen Geltungsbereich angrenzenden geschützten Biotop entlang der Rotach werden im Zuge der Sanierungsarbeiten des Bauhofs geschont bzw. nicht (erheblich) beeinträchtigt.

Bei Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung und Sanierung des bestehenden Bauhofs können Eingriffe in das Waldbiotop nicht ausgeschlossen werden. Unterhaltungs-/Sanierungsarbeiten sind mit dem Sachgebiet Naturschutz vor Beginn der Arbeiten abzustimmen, um erhebliche Eingriffe in das Waldbiotop zu vermeiden.

#### **4.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das denkmalrelevante Objekt „Mittelalterliche und neuzeitliche Rotachsäge mit Mühlkanal“, ADAB-Nr. 103923464, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Die Abgrenzung des Denkmalobjekts ist im Bebauungsplan dargestellt. Der als Denkmalobjekt markierte Wassergraben wurde in der Vergangenheit bereits verfüllt. Der Eingriff in das Denkmalobjekt durch die Ausführung der geplanten Anschlussleitung aus dem Retentionsbecken wird durch eine archäologische Baubegleitung betreut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter Umständen weitere archäologische Funde oder Befunde.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) umgehend der zuständigen Behörde (Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116) zu melden und bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Zu widerhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### **4.10 Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden (Empfehlung)**

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unter-teilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu mini-mieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informations-broschüre der Schweizer Vogelwarte

Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

#### **4.11 Landwirtschaftliche Nutzung**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Süden ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Geräuscheinwirkungen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

#### **4.12 Immissionen**

##### **4.12.1 Immission Feuerwehr, Bauhof und Rettungswache**

Im Süden des Planungsgebiets wird ein Feuerwehrhaus, Bauhof und eine Rettungswache geplant. Zur Sicherung von verträglichen Schallschutz liegt ein Schallschutzgutachten vor, das die Grundlage für die Festsetzung des flächenbezogenen Immissionsleistungspegels legt. Es bestehen gegen den geplanten Betrieb der Feuerwehr, des Bauhofs und der Rettungswache am vorgesehenen Standort aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, die entstehenden Beeinträchtigung sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

##### **4.12.2 Immission Kreisstraße**

Zur Beurteilung der Schallemissionen verursacht durch den Verkehr auf der geplanten Kreisstraße K7969 liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor. Einige Immissionsorte werden nach Umsetzung der Maßnahme mit mehr Geräuschen aus dem Fahrverkehr beaufschlagt. Für einen einzigen Immissionsort bedeutet dies eine sogenannte „wesentliche Änderung“. Hier liegt die Zunahme der Geräuschbelastung bei über 3 dB. Allerdings werden auch an diesem Immissionsort in Zukunft die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Es ergibt sich für keinen Immissionsort einen „Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen“.

#### **4.13 Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand altlastenverdächtige Flächen. Die Altlasten werden im Zuge der Erschließung entfernt.

#### **4.14 Brandschutz**

Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV – Feuerwehrflächen), i. V. m. § 15 Landesbauordnung

DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V. m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1. IndBauRL

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

#### **4.15 Gewässerrandstreifen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 38 WHG i.V.m. § 29 WG)

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ummendorf, 17.03.2026



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

Wilhelmsdorf, 24.03.2026



.....  
Sandra Flucht  
(Bürgermeisterin)

## 5. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.12.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 18.12.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	---
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	---
Billigung des Bebauungsplanentwurfes, des Auslegungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat	am 09.12.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 18.12.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 05.05.2025	von 23.12.2025 bis 29.01.2026
Beteiligung der Genehmigungsbehörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB	von 23.12.2025 bis 29.01.2026
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am 17.03.2026
Bekanntmachung	am <u>02.04.2026</u>