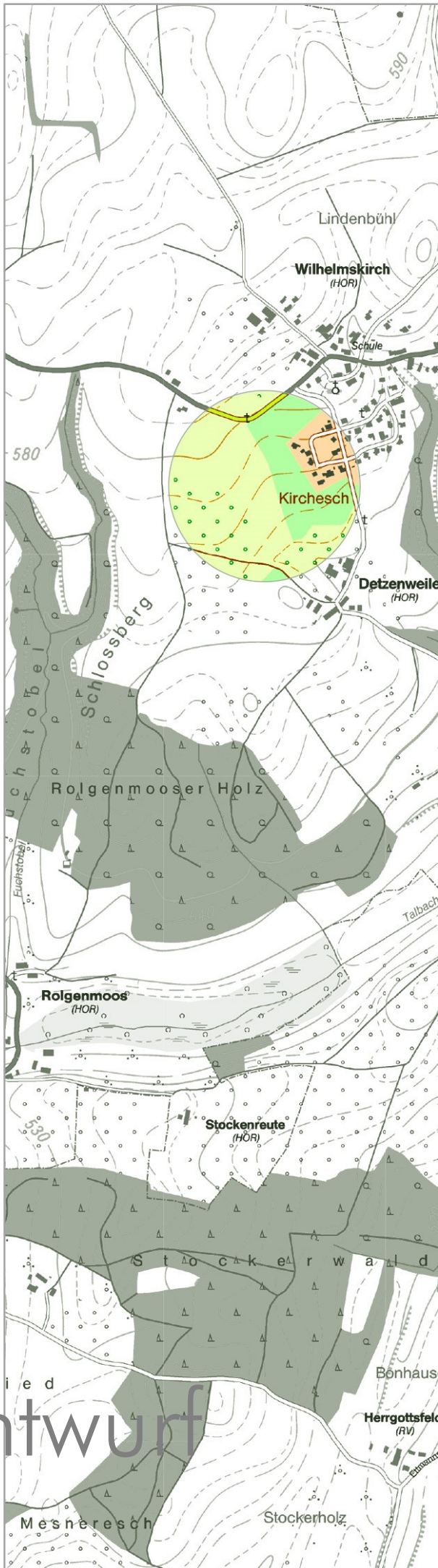


Entwurf



Gemeinde Horgenzell  
Bebauungsplan "Kirchesch II"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

|    | Seite   |
|----|---|
| 1  | Rechtsgrundlagen 3  |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4                                    |
| 3  | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 14                           |
| 4  | Hinweise und Zeichenerklärung 18  |
| 5  | Satzung 28  |
| 6  | Begründung – Städtebaulicher Teil 30  |
| 7  | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 42 |
| 8  | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 43   |
| 9  | Begründung – Sonstiges 45   |
| 10 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 47   |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation 48   |
| 12 | Verfahrensvermerke 49   |

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

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

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

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
  - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 Z ....** **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
**Hinweis:** Die Vollgeschossdefinition ist der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 GH .... m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 WH .... m ü. NHN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.



Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.




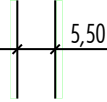
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

- 2.8 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden gegenüber dem darunter liegenden endgültigen Gelände wird auf 3,50 m beschränkt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
- 2.9 0 **Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.11  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze sowie (Tief-)Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch stets einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.13 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:  
– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)  
– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

- 2.14  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 **Retention von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Für die Entwässerung gilt:
- Ableitung des häuslichen Schmutzwassers im geplanten Schmutzwasserkanal zum Mischwasserschacht
  - Ableitung des Niederschlagswassers aus privaten Hof – und Dachflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche im geplanten Regenwasserkanal in Richtung der im Süden gelegenen Retentionsbecken 1 und 2
  - Umleitung des Oberflächenwassers aus der K7975 und der angrenzenden Grünflächen über einem separaten Regenwasserkanal östlich der geplanten Bebauung und Wiedereinleitung in den vorhandenen Graben
  - Vom Retentionsbecken 1 und 2 fließt das Niederschlagswasser gedrosselt über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal auf Flst. 52/4 in den Güllenbach

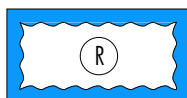


– In den Retentionsbecken wird das zufließende Regenwasser aus dem Baugebiet und dem Außengebiet zwischengespeichert und gedrosselt in den Güllenbach geleitet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20



**Retentionsbereich, ggf. unterirdisch.**

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit und Konstruktionsweise zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. gedrosselt in den "Güllebach" einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



**Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich**

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

2.22



**Öffentliche Grünfläche zur Durchgrünung und als Spielfläche**

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

2.23



**Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.24 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen**

**Ziel ist die** Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen **in** öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung und als Spielfläche und als Ortsrandeingrünung.

**Hinweis:**

– Zur Förderung der Biodiversität sollte eine gebietsheimische Saatgutmischungen angesät werden.

– Empfohlen wird eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts.

– Sowie der Verzicht auf Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.25 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen (inkl. Leuchtmittel) zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

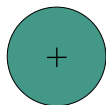
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.26 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

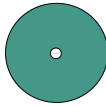
## 2.27



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

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

2.28



**Zu pflanzender Baum, variabler Standort** innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.29



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

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

2.30 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Berg-Ahorn   | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Grau-Erle    | <i>Alnus incana</i>        |
| Hänge-Birke  | <i>Betula pendula</i>      |
| Rotbuche     | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i>     |
| Stiel-Eiche  | <i>Quercus robur</i>       |

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme    | <i>Ulmus glabra</i>       |

### Bäume 2. Wuchsklasse

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Obsthochstämme |                         |
| Feld-Ahorn     | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche      | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche  | <i>Prunus avium</i>     |
| Sal-Weide      | <i>Salix caprea</i>     |
| Fahl-Weide     | <i>Salix rubens</i>     |

### Sträucher

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Roter Hartriegel            | <i>Cornus sanguinea</i>                 |
| Gewöhnliche Hasel           | <i>Corylus avellana</i>                 |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i>               |
| Faulbaum                    | <i>Frangula alnus</i>                   |
| Gewöhnlicher Liguster       | <i>Ligustrum vulgare</i>                |
| Rote Heckenkirsche          | <i>Lonicera xylosteum</i>               |
| Gewöhnliche Traubenkirsche  | <i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i> |
| Schlehe                     | <i>Prunus spinosa</i>                   |
| Echter Kreuzdorn            | <i>Rhamnus cathartica</i>               |
| Hunds-Rose                  | <i>Rosa canina</i>                      |
| Ohr-Weide                   | <i>Salix aurita</i>                     |
| Grau-Weide                  | <i>Salix cinerea</i>                    |
| Purpur-Weide                | <i>Salix purpurea</i>                   |
| Fahl-Weide                  | <i>Salix rubens</i>                     |
| Mandel-Weide                | <i>Salix triandra</i>                   |
| Korb-Weide                  | <i>Salix viminalis</i>                  |
| Schwarzer Holunder          | <i>Sambucus nigra</i>                   |
| Trauben-Holunder            | <i>Sambucus racemosa</i>                |
| Wolliger Schneeball         | <i>Viburnum lantana</i>                 |
| Gewöhnlicher Schneeball     | <i>Viburnum opulus</i>                  |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.31 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

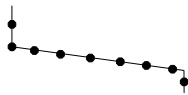
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste (zu "Pflanzungen in den

öffentlichen Flächen") zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.33

EFH .... m ü. NHN

**Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN**, der festgesetzte Wert darf um höchstens 0,40 m über- oder unterschritten werden

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.34



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kirchesch II" der Gemeinde Horgenzell

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kirchesch II" der Gemeinde Horgenzell

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

### Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75% nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teilbaukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teilbaukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

### 3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

**SD:** 22 - 42°

**WD:** 12 - 24°

PD: 12 - 24°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 12° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 12° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.6 Farben

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

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



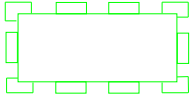
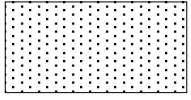
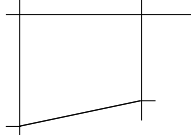
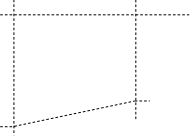

### 3.7 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet wird gemäß der folgenden Tabelle berechnet:

| Wohnungsgröße (WoFIV) | Stellplätze hierfür |
|-----------------------|---------------------|
| bis 50 m <sup>2</sup> | 1,0                 |
| ab 50 m <sup>2</sup>  | 2,0                 |

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden, Bebauungsplanes "Kirchesch" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr. ....;.....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.6 **45** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. §9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. §21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. sog. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so

sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

#### 4.9 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### 4.10 Energieoptimierte Bauweise

Den Bauherren wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung auf eine energieoptimierte Bauweise zu achten. Der Energieverbrauch kann zum Beispiel durch ein mögliches günstiges Verhältnis von abstrahlender Außenhülle des Gebäudes zu beheiztem Gebäudevolumen ( $A/V_e$ -Verhältnis, siehe nebenstehende Darstellung) verringert werden. Zu einem günstigen  $A/V_e$ -Verhältnis trägt unter anderem eine kompakte Bauweise und der Verzicht auf Gaube, Zwerchgiebel, Widerkehren oder andere die Außenhülle vergrößernde Anbauten bei. Je nach Lage des Baugrundstücks können nach Süden ausgerichtete Fensterflächen oder Dachflächen zur natürlichen Zufuhr von Wärme beitragen. In jedem Fall ist eine individuelle Beratung durch den Architekten, die Energieagentur Ravensburgs oder ein anderes geeignetes Beratungsangebot sinnvoll. Für Bauten, deren Energieeffizienz über den gesetzlichen Mindeststandards liegt, stehen ggf. Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

#### 4.11 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei

Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### 4.12 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### 4.13 Natur- und Artenschutz

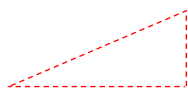
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### 4.14



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

#### 4.15 Nutzung der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches als Zufahrt zur Mosterei Keßler

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden eventuell durch Anschluss an die südlich des Plangebietes vorhandenen Wege mit der dortigen "Mosterei Keßler" verbunden und als Zufahrt zu dieser genutzt. Der zusätzliche Verkehr wird vermutlich punktuell auftreten.

#### 4.16 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind daher folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen einzuhalten (siehe hierzu artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 25.11.2020):

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### 4.17 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen, und die Bauausführung vorsorgeorientiert bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bzgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

Bei der Bauausführung 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)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

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

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

#### 4.18 Grundwasserschutz

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.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### 4.19 Empfehlungen zur naturnahen Gestaltung des Retentionsbereiches

Es wird empfohlen, die Böschungen des Retentionsbereiches in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher anzulegen, um die Entwicklung einer extensiven Wiese innerhalb der Retentionsfläche zu ermöglichen.

Hierzu werden folgende Schritte empfohlen:

- In den Mulden sollte nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufgetragen werden.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten empfiehlt es sich eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) einzusäen.
- Die Pflege sollte durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen.

– Es empfiehlt sich ein Verzicht auf Düngung.

Unterhaltungsarbeiten sind am besten im Herbst/Winter durchzuführen. Möglicherweise aufkommende Gehölze sollten in diesem Zeitraum entfernt werden.

#### 4.20 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

#### 4.21

D

**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes**, außerhalb des Geltungsbereiches

#### 4.22 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### 4.23 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.



#### 4.24 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Die Feuerwehr Horgenzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehren Ravensburg bzw. Wilhelmsdorf können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.25 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Horgenzell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profildgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

- 4.26 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Horgenzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 4.27 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).  
Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat Marktgemeinderat der Gemeinde Horgenzell den Bebauungsplan "Kirchesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchesch II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.04.2024.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Kirchesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.04.2024. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 12.04.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Dachformen
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 Inkrafttreten

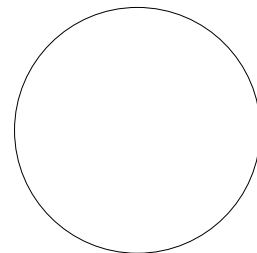
Der Bebauungsplan "Kirchesch II" der Gemeinde Horgenzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplan "Kirchesch II" im Wege der Berichtigung angepasst.

Horgenzell, den .....

.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Weste des Horgenzeller Ortsteiles "Wilhelmskirch".
- 6.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten des Geltungsbereiches schließen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an, hier stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirchesch I", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Im Nordosten befindet sich der Festplatz, der für das Wilhelmskircher Dorffest genutzt wird. Im Norden stößt der Geltungsbereich an die Kreisstraße K 7975, im Bereich der Einmündung sind die erforderlichen Sichtflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen und Süden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an, im Südosten liegt in ca. 80 m Entfernung vom Geltungsbereich der Weiler "Detzenweiler" mit der Besenwirtschaft "Mosterei Keßler".
- 6.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 43/2 (Teilfläche), 45 (Teilfläche), 47/1 (Teilfläche), 47/56 (Teilfläche) und 59.

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Ebenso sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von ca. 580 m ü. NN an der K 7975 zu ca. 571,50 m ü. NN an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches auf (Entfernung ca 290 m). Von Ost nach West sind die überwiegenden Teile des Geländes nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sowie die Kreisstraße im Norden sind daher unproblematisch.

### 6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung und der Bevölkerung des Ortsteils. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Horgenzell für Familien als attraktiv gilt und seit 1975 immer einen Geburtenüberschuss aufweisen konnte. Ein

deutliches Wachstum war somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. So wird die Anzahl der Einwohner in Horgenzell von 5.428 im Jahr 2020 auf ca. 5.628 Einwohner im Jahr 2030 steigen (Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Baden-Württemberg). Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Horgenzell weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Baden-Württemberg von 2,09 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,00 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis)). Ebenso sind steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, der daraus resultierenden Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil bereits 18 Jahre her und vollständig umgesetzt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

- 2.2.3.1 Verdichtungsräume Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.2.3.3 Verdichtungsräume Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

6.2.3.2 Zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen: zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Ortsteiles Wilhelmskirch ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraumangebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich.

Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht umgesetzten Flächen betrachtet. Hierbei handelt es sich um einzelne Baulücken. Die nun überplanten Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden, wodurch gesichert werden kann, dass das Entwicklungspotenzial dieser Flächenentwicklung schnell greifen kann. Die übrigen, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind bis auf wenige Baulücken, welche jeweils für einen Bauplatz geeignet wären, derzeit jedoch insbesondere auf Grund der Besitzverhältnisse und der derzeitigen Nutzung als Obstgärten bzw. Grünlandflächen nicht entwickelbar. Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Ortsteiles erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch die Realisierung des vorliegenden Baugebietes wird dem Ziel entsprochen, vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Gemeinde ist daher im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den  
2.2.3 (2) Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L195; L212, L201, L201b, L288, B 32, B 12.  
/Strukturkarte
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.  
"Siedlung"

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.



- 6.2.3.5 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Horgenzell im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungsangebotes in diesem Bereich, wengleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.6 Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchesch II" befindet sich der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben fortgeschrieben. Der in der Fortschreibung enthaltene Grundsatz der Entwicklung der Belegungsdichte und der regionalen Bruttowohndichte wird bereits vor der Verbindlicherklärung des Regionalplanes berücksichtigt. Da der Entwurf zur Anhörung des Regionalplanes noch keine Vorgaben zur Berechnung beinhaltet, wird auf eine eigene Methode zurückgegriffen. Entsprechend des Grundsatzes 2.4.1 (6) ist die Mindest-Bruttowohndichte im Ländlichen Raum im engeren Sinne mit 45 Einwohner pro Hektar einzuhalten. Für das Plangebiet mit seiner Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) von ca. 2,85 ha bedeutet das, dass ca. 128 Einwohner Platz finden müssen. Auf den 50 Bauplätzen für Ein- bis Zwei-Familienhäusern werden erfahrungsgemäß jeweils ca. 3-5 Bewohner einziehen, sodass allein dadurch ca. 150-250 Einwohner in das Plangebiet ziehen. Auf den Baugrundstücken, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden noch zusätzliche Einwohner hinzukommen, sodass die Bruttowohndichten erreicht werden. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu dem Grundsatz zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.7 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft und als Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich als Baudenkmal die Pfarrkirche St. Johannes Baptist. Die Wirkung des Bebauungsplanes "Kirchesch II" wurde frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt. Da die ursprüngliche und einst markante Ortsrandlage der Kirche bereits durch das bestehende Neubaugebiet "Kirchesch I" verloren ging, ist für die geschützte Umgebung der Kirche inzwischen nur noch die Blickachse von der von Wolketsweiler kommenden K 7975 auf die Kirche von denkmalfachlicher Bedeutung. Um diesen Blick zur Kirche weiterhin freizuhalten, waren aus Sicht der Denkmalpflege insbesondere das Grundstück Flst.-Nr. 3/1 und der nordöstliche Teil des Grundstückes Flst.-Nr. 43 von einer Bebauung freizuhalten. Diese Grundstücke werden für Dorffeste in Wilhelmskirch genutzt und sind daher nicht Teil des Geltungsbereiches und auch in Zukunft nicht

für eine Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird diese Nutzung auch nochmal hinweislich aufgenommen, sodass diesbezüglich auch Klarheit entsteht, dass diese Grundstücke nicht bebaut werden sollen. Aus diesem Grund ist die Blickachse zur Kirche auch weiterhin unverstellt.

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

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

6.2.4.1 Der Standort zeichnet sich durch eine gute Fortsetzung mit Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wilhelmskirch aus. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kirchesch I" sah bereits die Erweiterung nach Westen vor. Die hinzutretende Wohnbebauung fügt sich dem Bestand hinzu ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Die Erschließung ist sowohl in Bezug auf Verkehr als auch auf Ver-/Entsorgung als effizient einzustufen.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Fachstellengesprächs im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde im Besonderen darum gebeten, die Zulässigkeit weiterer Geschoßwohnungsbauten zu prüfen. Die Gemeinde kommt dem nach, in dem noch ein weiteres Grundstück (Nr. 17) für die Bebauung mit Geschoßwohnungsbau vorgesehen wurde.

6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 6.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Kirchesch II" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in drei Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.
- 6.2.5.2 Die Alternativen 1-3 haben gingen noch von einem leicht unterschiedlichen Geltungsbereich aus. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches wurden diese Alternativen nicht weiter verfolgt.
- 6.2.5.3 Die Alternative 4 verfügte schon über den jetzigen Geltungsbereich. Kleinere Anpassungen wurden bezüglich der Lage von Auslässen und der bereits erwähnten stärkeren Hinwendung zu Mehrfamilienhäusern vorgenommen.

## 6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung ab. Zu diesem Zweck schließt der Geltungsbereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kirchesch I" an. Die Erschließungssystematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, welcher gleichermaßen auch die angrenzende Quartiersstruktur vorgibt, wurde aufgenommen und wiederholt. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 6.2.6.2 Auf diese Weise entsteht ein Bauquartier mit drei zentralen Bauflächen, die die Ausformung des Geltungsbereiches prägen. Innerhalb dieser Bauflächen werden die Gebäude durch jeweils gleich große, gegenüberliegende Grundstücke so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug aufeinander entsteht. Die Verkehrswege zwischen den Bauflächen sind jedoch jeweils leicht versetzt zueinander angeordnet, sodass keine längeren geradlinigen Straßenflächen entstehen, die zu einer für das dörfliche Umfeld untypischen Gleichförmigkeit führen würden. Ebenso führt dieser Versatz erfahrungsgemäß automatisch zu einer Geschwindigkeitsreduktion der Verkehrsteilnehmer.
- 6.2.6.3 Zusätzlich sind an allen Seiten des Geltungsbereiches sind Bauflächen geplant, die das Bauquartier abrunden. Diese werden an zwei Stellen durch Grünflächen, sonst auch durch die geplanten Auslässe unterbrochen. Der Gesamteindruck ist dadurch stimmig, wobei zur freien Landschaft hin aber dennoch eine harmonische Dorfansicht gewahrt bleibt.
- 6.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Speziell im Bereich der kompakteren Bauformen (Geschosswohnungsbau, Reihen- oder Kettenhäuser) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden

Zahl der Grundstücke möglich. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energieeinsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäudeanbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## **6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

### **6.2.7.1 Für den Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.**

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

### **6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:**

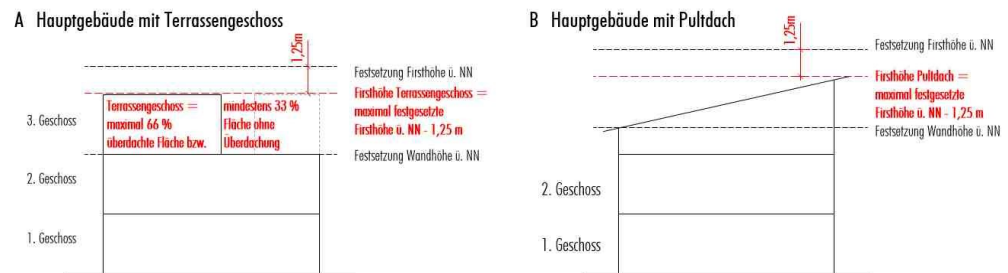
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die Regelung lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und

dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-5 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,20-0,36 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten **Orientierungswerte** für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Osten anschließenden Bebauung.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier

daher ein Schema dargestellt. Die Bemaßungen sind ausdrücklich beispielhaft, es gilt die Festsetzung.



- 6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte **abhängig von den in der Typenschablone genannten Haustypen** für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Dem dient auch die Festsetzung, dass nicht überdachte Stellplätze, (Tief-)Garagen einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. **Dies gilt auch für senkrecht angeordnete Stellplätze.**
- 6.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 6.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. **Die Dimensionierung der Versorgungseinrichtungen, Freiräume und Erschließungsanlagen sind hierauf abgestimmt.**
- 6.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.7.9 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erfolgt, um gegenüber den bereits bebauten Grundstücken und einer zukünftigen Erschließungsstraße die erforderlichen Bezüge zu schaffen.

## **6.2.8 Infrastruktur**

- 6.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

## **6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße K 7975 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraßen L 288 L 290 besteht eine Anbindung an den Hauptort Horgenzell sowie an die Bundesstraßen B 33 und B 30.
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Regionalbus mit der Haltestelle östlich der Kirche gegeben.
- 6.2.9.3 Fahrradwege und Fußwege sind im Ortsteil Wilhelmskirch vorhanden bzw. die bestehenden Verkehrsflächen können von Fußgängern und Radfahrern mitgenutzt werden. Entlang der K 7975 besteht ein Radweg nach Wolketsweiler, von dort ist auch der Hauptort Horgenzell mit dem Rad gut zu erreichen. Alternativ kann die direkte Verbindung von Wilhelmskirch nach Gossetsweiler und von dort nach Horgenzell genutzt werden.
- 6.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße K 7975 ist die Verkehrssicherheit durch Aufnahme von Sichtflächen, Ausrundungen sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die einen Abstand zur hinzutretenden Bebauung schafft, gewährleistet.
- 6.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.

Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist durch die Ringerschließung nicht notwendig.

## **6.2.10 Immissionsschutz**

6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der nördlichen Kreisstraße K 7975 ein. In einer Grobabschätzung wurden die Verkehrslärm-Immissionen ermittelt und bewertet. Die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2018 wurden auf die nächsten 15 Jahre mit einer 1 %-igen Steigerung des Verkehrsaufkommens pro Jahr gemäß RLS-90 prognostiziert. Für das Jahr 2033 wurden demnach 55 Fahrzeuge pro Stunde tags und sieben Fahrzeuge pro Stunde nachts berücksichtigt. Demnach kommt es bis zu einem Abstand von 21 m zum Fahrbahnrand zu Überschreitungen. Aufgrund des Anbauverbots an Kreisstraßen von 15 m ist lediglich ein kleiner überbaubarer Bereich von den Konflikten betroffen (**Überschreitung von etwa 1-2 dB**). Der Konflikt wird bereits durch die heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasung und Massivbauweise gelöst.

Der Konflikt ist auch im Außenbereich (z.B. Terrasse und Garten) zu erwarten. Es wird daher empfohlen Außenwohnbereiche auf den der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu situieren. Durch die abschirmende Wirkung der Bebauung kann eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte im Außenbereich erzielt werden.

Auf eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird aufgrund der geringen Überschreitung im überbaubaren Bereich verzichtet.

6.2.10.2 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der südlichen **bestehenden** Mosterei Kessler ein. **Der Betrieb besteht aus der Mosterei, Besenwirtschaft sowie einem Hofladen.** Die Besenwirtschaft ist von Mittwoch bis Sonntag zwischen 17:00 und 21:00 Uhr in Betrieb. Sonntags ist bereits ab 10:00 Uhr geöffnet. Konflikte durch Gewerbelärmimmissionen der Besenwirtschaft sind nicht zu erwarten, da die Vorgänge im Inneren des Hauses zu vernachlässigen sind und die Freisitzflächen auf der dem Plangebiet abgewandten Seite liegen. Parkplätze befinden sich ebenfalls auf der rückwärtigen Gebäudeseite **zum Plangebiet.** Der Eigentümer der Mosterei Kessler (Herr Kessler) beabsichtigt in Zukunft seinen Besenwirtschaftsbetrieb um ein Eventstadel zu erweitern. In diesem Zuge wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt und potenzielle Einwirkorte im Plangebiet berücksichtigt, sodass auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet **sichergestellt werden.**

Vom Hofladen ist ebenfalls aus den genannten Gründen mit keinen Konflikten zu rechnen.

**Da die Mosterei ist als solche nur noch in geringem Umfang genutzt wird, ist hierbei ebenfalls mit keinen Konflikten zu rechnen.**

Vom Gewerbelärm durch das Ausbringen des Pflanzenschutzmittels in den Intensivobstanlagen ist mit keinen Konflikten zu rechnen. Diese würden vor allem nachts zum Tragen kommen. Da der Eigentümer der Mosterei Kessler allerdings Erweiterungsabsichten hat und hierfür laut der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen an den Bebauungsplan "Kirchesch II" **anschließen** muss, ist der Eigentümer somit abhängig vom Beschluss des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist mit keinen nächtlichen Ausbringungen von Pflanzenschutzmitteln zu rechnen.

6.2.10.3 Das Wilhelmskircher Dorffest findet einmal jährlich Mitte August für vier Tage auf der nordöstlichen Festwiese statt. Dieses wird vom ortsansässigen Musikverein organisiert und veranstaltet. Es wird



davon ausgegangen, dass die Veranstaltung als seltenes Ereignis gemäß der Ziffer 7.2 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu werten ist und die entsprechenden Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung eingehalten werden. Da die Festwiese bereits durch näher gelegene, bestehende Wohnbebauung eingeschränkt ist, ist mit keinen Konflikten durch Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

6.2.10.4 Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Intensivobstanlagen auf Fl.-Nrn. 45, 47/49 und 62/1) ausgehenden Beeinträchtigungen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln werden durch einen Mindestabstand von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Plangebiet auf ein unbedenkliches Maß reduziert.

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

### 6.2.11 Wasserwirtschaft

6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserschacht zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zu einem Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser aus privaten Hof – und Dachflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche wird über Regenwasserkanäle in die südlich errichtenden Retentionsbecken eingeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

6.2.11.4 Das Oberflächenwasser aus der K7975 und der angrenzenden Grünflächen wird über einem separaten Regenwasserkanal östlich der geplanten Bebauung und Wiedereinleitung in den vorhandenen Graben eingeleitet.

6.2.11.5 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

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

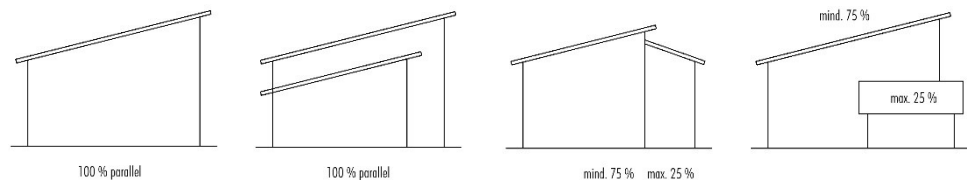
Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beigefügt.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

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



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 8.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild

des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung östlich des Plangebietes.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 8.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

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

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,97 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche                             | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA                              | 2,849        | 69,54 %                    |
| öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen | 0,681        | 16,62 %                    |
| Öffentliche Grünflächen                        | 0,567        | 13,84 %                    |

- 9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 23,93 %
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet: 150-250

### 9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Stuttgart

9.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH, Bad Waldsee

## **9.3 Zusätzliche Informationen**

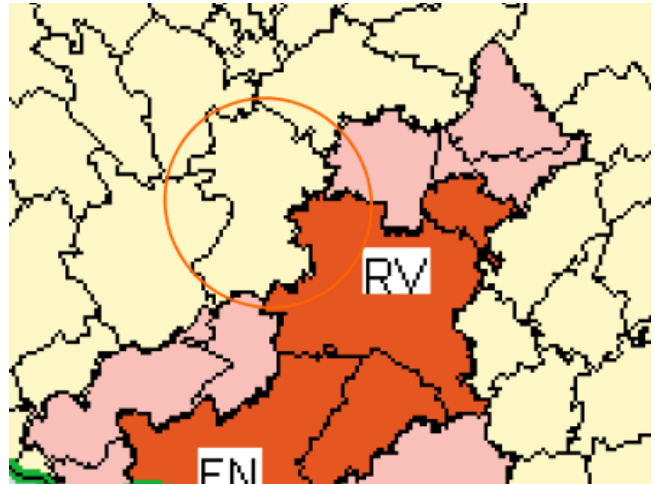
### **9.3.1 Planänderungen**


**9.3.1.1** Bei der Planänderung vom 12.04.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.05.2024 wie folgt Berücksichtigung:

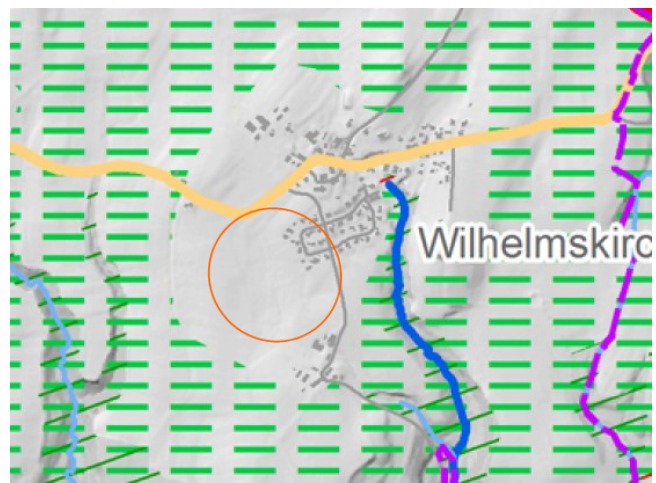
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.04.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.05.2024 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, redaktionelle Umstellungen zur Anpassung an das Verfahren gem. § 215a BauGB
- Überarbeitung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes, in dem Zuge Überarbeitung der Verteilung von Bauflächen und Verkehrsflächen, Verschiebung der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Flächen, Verschiebung der öffentlichen Stellplätze im Norden, Anpassung der Höhefestsetzungen an die neue Straßenlage, Anpassung der Gebäudetypen
- Aktualisierung der Festsetzung zur Retention und zum Retentionsbereich
- Ergänzung und Konkretisierung der Festsetzung "Förderung der Biodiversität auf Grünflächen"
- Ersetzung der Festsetzung "Förderung der Artenvielfalt im Retentionsbereich" durch Hinweis
- Änderung und Konkretisierung der Festsetzung "Zu pflanzender Baum verbindlicher Standort"
- Änderung und Konkretisierung der Festsetzung "Zu pflanzender Baum variabler Standort"
- Ergänzung der Festsetzung "Zu pflanzende Sträucher variabler Standort"
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift zu Photovoltaik-Anlagen
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform (Fußgängerperspektive)
- Anpassung der Hinweise zum Bodenschutz, Brandschutz, energieoptimierter Bauweise (neue Fördermöglichkeiten) und der ergänzenden Hinweise, neuer Hinweis "Starkregenereignisse", neuer Hinweis auf die Nutzung als Zufahrtsstraße zur "Mosterei Keßler"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

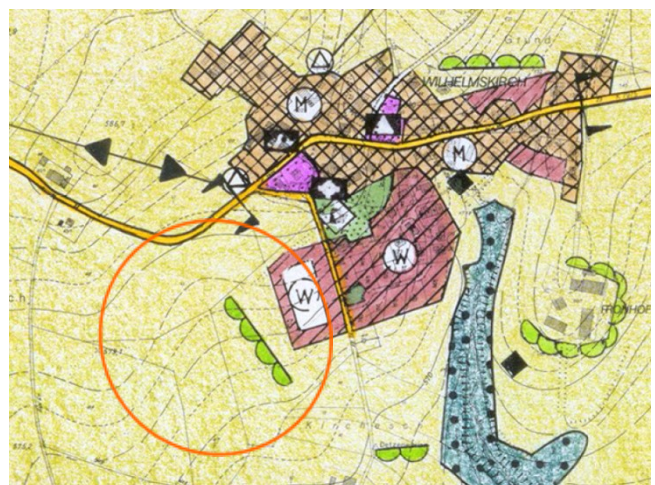
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zur zweiten Anhörung), Regionale Grünzüge 



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Ortsrandeingrünung", anschließend das noch als "Wohnbaufläche in Planung" dargestellte Wohngebiet "Kirchesch I"



Blick von Westen nach Osten auf  
Wilhelmskirch mit der prägnan-  
ten Kirche St. Johannes Baptist,  
im Vordergrund die Kreisstraße  
K 7975 mit Radweg



Blick von Nordwesten nach Süd-  
osten auf das Plangebiet, im Vor-  
dergrund die Kreisstraße K 7975,  
im Hintergrund der Weiler  
"Detzenweiler" und die Alpen



Blick von Nordwesten nach Süd-  
osten auf die bestehende Bebau-  
ung im Geltungsbereich des Be-  
bauungsplanes "Kirchesch I"





**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

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

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

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

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

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Horgenzell, den .....

.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kirchesch II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Horgenzell, den .....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Horgenzell, den .....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Kirchesch II" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Horgenzell, den .....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.05.2021

Plan geändert am: 12.04.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Kira Urban

Immissionsschutz

Jonathan Bitsch

Artenschutz

Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....

(i.A. David McLaren)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.