

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 16
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 23
5	Hinweise und Zeichenerklärung 27
6	Satzung 36
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 38
8	Umweltbericht 55
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 56
10	Begründung – Sonstiges 58
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 62
12	Begründung – Bilddokumentation 63
13	Verfahrensvermerke 65

- 1.1 Baugesetzbuch** (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)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 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); 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)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Allgemeines Wohngebiet 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- 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 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen 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)

Allgemeines Wohngebiet 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

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

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen 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)

2.3	GRZ	<p>Maximal zulässige Grundflächenzahl</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.4	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>
2.5	Z	<p>Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.6	GH m ü. NHN	<p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.7	WH m ü. NHN	<p>Maximal zulässige Wandhöhe</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.8	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	<p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme,</p>

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 überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, 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.

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH 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.

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 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)

- 2.9 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden, gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,00 m beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
- 2.10 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV)
- 2.11 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 80,00 m betragen (jegliche Richtung). Deutlich untergeordnete Verbindungselemente bleiben dabei außer Betracht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 2.12  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Tiefgaragen 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)
- 2.14 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)

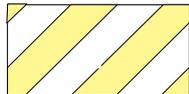
2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

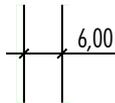
2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

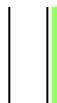
2.19



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)

2.20



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

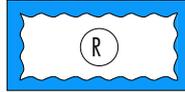
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten. Der Bereich ist als naturnahes Retentionsbecken mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.23 Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb der Baugebiete

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche und für seine Grundstücksentwässerungsanlage verantwortlich. Hierbei ist ebenfalls die aktuelle gültige Abwassersatzung zu berücksichtigen.

a. Beschichtete Dachflächen

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

b. Überflutung

Ab einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² ist sicherzustellen, dass keine anliegenden Grundstücke überflutet werden. Dies ist bei der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen. Öffentliche Straßen, Wege und Grundstücke dürfen nicht überflutet werden.

c. Hebeanlagen

Der Grundstückseigentümer hat für einen rückstaufreien Abfluss der Grundstücksentwässerungsanlage zu sorgen. Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasseranlage) ist nach den Bestimmungen den Bestimmungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt spätes-

tens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserversorgung). Die Aussage hat auch gegenüber dem Trinkwasserversorger zu erfolgen.

Stehen die angegebenen Normen in Konflikt mit den anerkannten Regeln der Technik, so sind diese zu berücksichtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Retentionsbereich** ohne bauliche Anlagen.

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

2.25



Öffentliche Grünfläche **als Ortsrandeingrünung** ohne baulichen Anlagen.

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

2.26 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die öffentlichen Grünflächen als Retentionsbereich und als Ortsrandeingrünung sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer artenreichen, extensiven Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu entwickeln.

Die Böschungen des Retentionsbereiches müssen in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher angelegt werden.

Die Sohle des Retentionsbereichs muss zumindest im Frühjahr und Sommer flach mit Wasser überspannt sein.

Unterhaltungsarbeiten sind im Herbst/Winter durchzuführen. Möglicherweise aufkommende Gehölze sind, mit Ausnahme der gem. Festsetzung zu pflanzenden Bäume, in diesem Zeitraum zu entfernen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 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 zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Um eine nächtliche Beleuchtung des nördlich gelegenen "Stöbaches" und des dahinterliegenden FFH-Gebietes zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des "Stöbaches" und des dahinterliegenden FFH-Gebietes abstrahlen. Die Außenbeleuchtung ist, soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, in den Nachtstunden abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

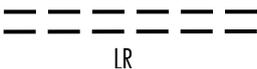
Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 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)

2.29 

Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Gemeinde Horgenzell), in dem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.31



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.32 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten

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)

2.33 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

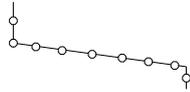
Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Ab einer Grundstücksgröße von 250 m² sind pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

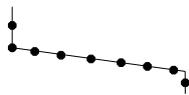
2.34



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.35



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.36

EFH m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.37



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

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff von 639.725 Ökopunkten. Diese werden von der Ökokontomaßnahme "Reute und Bergäcker bei Danketsweiler" (Aktenzeichen 436.02.062), der Ökokontomaßnahme "Zukauf Kessler Grünlandext. und Streuobst Detzenweiler", der Ökokontomaßnahme "Zukauf Kessler II Grünlandext. und Streuobst Detzenweiler" und der Ökokontomaßnahme "Herstellung Verlegung Feuertobelbach Rolgenmoos" vom Ökokonto der Gemeinde Horgenzell abgebucht. Der Ökokontomaßnahme "Reute und Bergäcker bei Danketsweiler" werden 201.335 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben keine Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto. Der Ökokontomaßnahme "Zukauf Kessler Grünlandext. und Streuobst Detzenweiler" werden 65.120 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben keine Ökopunkte dieser Maßnahme. Der Ökokontomaßnahme "Zukauf Kessler II Grünlandext. und Streuobst Detzenweiler" werden 210.099 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben keine Ökopunkte dieser Maßnahme. Der Ökokontomaßnahme "Herstellung Verlegung Feuertobelbach Rolgenmoos" werden 158.177 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben noch 149.471 Ökopunkte dieser Maßnahme.

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGb in Verbindung mit § 200a BauGB und § 16 BNatSchG Abs. 2)

3.2 Planskizze 1



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Naturschutzrechtliches Ökokonto

Reute und Bergäcker bei Danketsweiler

Aktenzeichen: 436.02.062

"Die Maßnahmenflächen finden sich auf Flr.Nr. 184 und Flr.Nr.394 der Gemeinde Horgenzell. Das ökologische Konzept für die landwirtschaftlichen Flächen sieht die Extensivierung des Intensivgrünlands, die Wiedervernässung von Moorflächen durch Rückbau von Drainagen, die Anlage von temporären Kleingewässern, die Anlage einer Streuobstwiese und die Anlage von Heckenstreifen vor. Die Streuobstbestände und noch naturnahen Flächen in der Umgebung werden durch diese Maßnahmen ergänzt und noch besser vernetzt. Es

entstehen wieder Lebensräume für Wildbienen, Schmetterlinge, Reptilien, Fledermäuse und nahrungsreiche Jagdreviere für Vögel und Säugetiere. Insgesamt ist die Aufwertung von ca. 2,40 ha Intensivgrünlandflächen vorgesehen. Extensiv genutzte Streuobstflächen umfassen ca. 1,01 ha. Extensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte und Nasswiesen umfassen ca. 1,30 ha. Die restlichen Flächen werden als Hecken (2 mit 0,04 ha) und temporäre Kleingewässer (3 mit 0,03 ha) angelegt. Damit wird ein naturschutzfachlich hochwertiger Lebensraum mit Biotopverbundfunktionen entwickelt, der auch eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes beinhaltet."

Wert zur Anerkennung: 206.389 Ökopunkte

Wert nach bisherigen Abbuchungen: 201.335 Ökopunkte

Zuordnung: 201.335 Ökopunkte

Es verbleiben keine Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto der Gemeinde Horgenzell.

3.3 Planskizze 2



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Bauplanungsrechtliche Ökokonto

Zukauf Kessler Grünlandext. und Streuobst Detzenweiler

"Die vorgesehenen Flächen liegen südwestlich und östlich von Detzenweiler und werden intensiv als Grünland genutzt. Als Maßnahme werden auf den Flst. 53, 54, 67 und 69 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm als Streuobstwiesen gepflanzt. Der Pflanzabstand der Bäume, in der Reihe und zwischen den Reihen, sollte ca. 12 m aufweisen. Die Schatt und Kulissenwirkung am Waldrand ist groß und die Waldsäume sollten

nicht komplett verschattet werden, da diese auch Lebensräume für Vögel, Eidechsen, Ameisen, etc. darstellen. Zudem werden die Waldrandbereiche auch für das Abräumen von gefällten bzw. umgefallenen Bäumen benötigt. Es wird die Verwendung resistenter bzw. unempfindlicher Sorten hinsichtlich Feuerbrand und Schorf empfohlen. Abgängige Obstbäume sind vollständig zu ersetzen. Die Bäume sind über die Zeit durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen. Das bestehende Grünland auf den Flst. 53, 54, 67 und 69 wird von Intensivgrünland zu Extensivgrünland entwickelt."

Wert zur Anerkennung: 141.000 Ökopunkte

Wert zur Anerkennung + Zinsen: 149.460 Ökopunkte

Wert nach bisherigen Abbuchungen: 65.120 Ökopunkte

Zuordnung: 65.120 Ökopunkte

Es verbleiben keine Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto.

3.4 Planskizze 3



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Bauplanungsrechtliche Ökokonto

Zukauf Kessler II Grünlandext. und Streuobst Detzenweiler

"Die vorgesehenen Flächen liegen südwestlich und östlich von Detzenweiler und werden intensiv als Grünland genutzt. Als Maßnahme werden auf den Flst. 66/1 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm als Streuobstwiesen gepflanzt. Der Pflanzabstand der Bäume, in der Reihe und zwischen den Reihen, sollte ca. 12 m aufweisen. Die Schatt und

Kulissenwirkung am Waldrand ist groß und die Waldsäume sollten nicht komplett verschattet werden, da diese auch Lebensräume für Vögel, Eidechsen, Ameisen, etc. darstellen. Zudem werden die Waldrandbereiche auch für das Abräumen von gefällten bzw. umgefallenen Bäumen benötigt. Es wird die Verwendung resistenter bzw. unempfindlicher Sorten hinsichtlich Feuerbrand und Schorf empfohlen. Abgängige Obstbäume sind vollständig zu ersetzen. Die Bäume sind über die Zeit durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen. Das bestehende Grünland auf den Flst. 66/1 wird von Intensivgrünland zu Extensivgrünland entwickelt."

Wert zur Anerkennung: 178.050 Ökopunkte

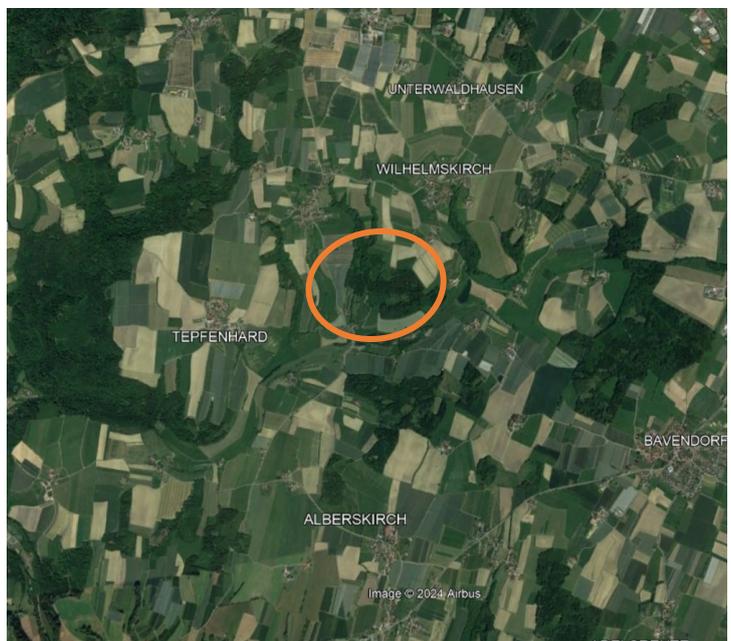
Wert zur Anerkennung + Zinsen: 210.099 Ökopunkte

Wert nach bisherigen Abbuchungen: 210.099 Ökopunkte

Zuordnung: 210.099 Ökopunkte

Es verbleiben keine Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto.

3.5 Planskizze 4



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Bauplanungsrechtliche Ökokonto

L290, Optimierung Bachdurchlass Fuchstobelbach und Einrichtung Amphibienleitsystemeinrichtungen

"Der Fuchstobelbach wird in der Ortsmitte von Rolgenmoos auf die Ostseite der L 290 verlegt. Hierbei wird der bestehende Bachdurchlass bei Haus Nr. 3, der im Bereich der L 290 beschädigt ist, ausgebaut und als Verkürzung auf 12 m Länge unter dem Ortsweg neu hergestellt. Im weiteren Verlauf fließt der Bach dann in dem Wiesengrundstück auf der östlichen Stra-

Benseite zum Rolgenmooser Weiher. Zusammen mit dem Auslauf des Rolgenmooser Weihers wird der bestehende Durchlass in der L 290 mit Betonfertigteilen erneuert und fungiert dann als Weiherauslauf und Amphibien-durchlass. Da im Bereich des Rolgenmooser Weihers intensive Amphibienwanderungen stattfinden, dort sind in 2016 über tausend Grasfrösche unterwegs gewesen, werden die Amphibienleiteinrichtungen im Zuge der Baumaßnahmen ertüchtigt und neu erstellt. Die Lage der Leiteinrichtungen wurde aufgrund der bestehenden Wanderräume festgelegt. Die Ökopunkte ergeben sich aus dem Kostenansatz. Bei der Umrechnung in Ökopunkten ergibt 1 € = 2 ÖP."

Wert zur Anerkennung: 267.520 Ökopunkte

Wert zur Anerkennung + Zinsen: 307.648 Ökopunkte

Wert nach bisherigen Abbuchungen: 307.648 Ökopunkte

Zuordnung: 158.177 Ökopunkte

Es verbleiben 149.471 Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto.

3.6 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer indirekten Beeinträchtigung von zwei Feldlerchen-Brutpaaren, welche westlich außerhalb des Plangebietes vorkommen. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 933 (Teilfläche) der Gemarkung Hasenweiler festgesetzt (siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Anlage einer Buntbrache auf einer Fläche von mind. 250 m² innerhalb der Fl.-Nr. 933 mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche.
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln

4.1



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

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

4.2

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)

4.3

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° 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;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° 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: Pulldach;** 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 Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- 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 Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper 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)

4.4 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)

4.5 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 Metall-Oberflächen (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, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 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, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

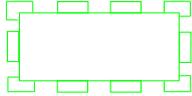
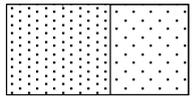
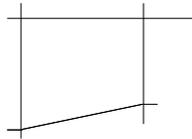
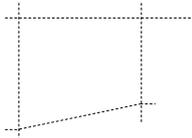
4.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten wird gemäß der folgenden Tabelle berechnet:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
bis 50 m ²	1,0
ab 50 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden, Bebauungsplanes "Häldele I" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.6 69/1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8 **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. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr einge-

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

- 5.9  **Hauptversorgungsleitungen (Wasser) unterirdisch**
- 5.10 **Baden-Württembergisches Klimaschutzgesetz** Auf das Gesetz zur Weiterentwicklung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg wird verwiesen. Die Regelungen dieses Gesetzes können unter Umständen für die Bauherren maßgebend sein. Das Gesetz sieht unter anderem für Nichtwohngebäude eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen vor (§ 8a KSG BW).
- 5.11 **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.
- 5.12 **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) 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 sinn-

voll. Für Bauten, deren Energieeffizienz über den gesetzlichen Mindeststandards liegt, stehen den Bauherren Kredite und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu Verfügung.

5.13 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie wird in die Kaufverträge als Verpflichtung aufgenommen.

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.

5.14 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-Aufangbecken (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.

5.15 Naturschutz

Um das für die öffentlichen Grünflächen als Retentionsbereich und als Ortsrandeingrünung festgesetzte Entwicklungsziel einer artenreichen, extensiven Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu erreichen, wird eine Ansaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) und eine zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes empfohlen. Im Retentionsbereich ist hierzu nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Es wird empfohlen am zum Außenbereich gelegenen Randbereich der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten Bäume der Wuchsklasse

II, insbesondere Obsthochstämme, als Trittstein des Biotopverbunds mittlere Standorte anzupflanzen.

5.16 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

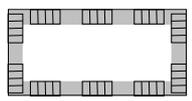
Wegen der durch die geplante Bebauung resultierenden Kulissenwirkung kann es zur Aufgabe der nachgewiesenen Feldlerchenreviere kommen. Um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Art zu gewährleisten ist die Umsetzung der folgenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme notwendig (s. Kapitel 3). Die Maßnahme ist funktionsfähig vor dem Eingriff umzusetzen:

- Eine Erfolgskontrolle ist für die Annahme der Ersatzhabitats durch Feldlerchen und den Erhaltungszustand der lokalen Population notwendig. Dabei sind nach Umsetzung der Maßnahme drei Monitoringjahre durchzuführen (z.B. nach 2, 5, 10 Jahren). Eine Erfassung im Rahmen von mindestens drei Begehungen pro Kartierungsjahr zu den nach Südbeck et al. (2005) empfohlenen Erfassungszeiten (April-Juni) ist anzustreben.

Zur Minimierung der durch das Vorhaben resultierenden Kulissenwirkung (für Offenlandbrüter) sind weiterhin folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Auf eine Eingrünung mit höheren Gehölzen (v.a. nach Südwesten und Südosten) muss verzichtet werden.
- Bei der Umsetzung der Retentionsbecken sollten möglichst flache Mulden mit keiner zu hohen Bepflanzung und wenn möglich ohne Zaun (soweit es aus Verkehrssicherheitsgründen möglich) angelegt werden.
- Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum).
- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 15.01.2021.

- 5.17  Umgrenzung vom **Biotopverbund mittlerer Standorte** (1.000 m Suchraum)
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.18  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342), außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.19 **Geotechnische Hinweise** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation von unbekannter Mächtigkeit.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 5.20 **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".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.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 sorgsam 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 Gründüngungspflanzenarten 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 Erstein-saat 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.

5.21 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.

5.22 Luftwärmepumpen

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

5.23 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.

Für Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die Aufenthaltsräume mit einer Rettungshöhe von mehr als 8 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.24 Ergänzende Hinweise

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. Schürftgruben, Bohrungen).

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße 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 Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

5.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung 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.

5.26 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. Davon ausgenommen ist die Grünfläche, deren Zweckbestimmung durch eine Nutzungskordel unterschieden wird.

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 der Gemeinde Horgenzell den Bebauungsplan "Häldele II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.10.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Häldele II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.09.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Häldele II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.09.2024. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 13.09.2024 beigefügt, 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

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

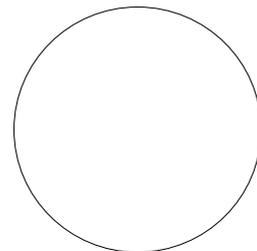
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

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

Horgenzell, den

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird dem Bedarf an neuem Wohnraum in unmittelbarer Angliederung an bereits bestehende Bebauung in der Gemeinde Horgenzell nachgegangen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Horgenzell und grenzt südlich an die bestehende Bebauung an.
- 7.1.1.3 Die Verbindung von wachsender Nachfrage nach Wohnraum, mangelnder Möglichkeiten zur Nachverdichtung sowie Revitalisierung lässt für die Gemeinde das Erfordernis zur Planung entstehen.
- 7.1.1.4 Der Bebauungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und abgeschlossen. Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 entspricht das Verfahren des § 13b BauGB nicht allen Vorgaben des Europarechts. Der Gesetzgeber hat daraufhin § 215a BauGB eingeführt, der das Verfahren nach § 13b BauGB mit Einschränkungen bzw. Prüfvorgaben zu Ende führen lässt. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und der Bebauungsplan wird über ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 215a Abs. 2 BauGB beschlossen. Für die Fortführung des Verfahrens gilt in der Folge die Kompensationspflicht gemäß § 1a BauGB, die Notwendigkeit der Umweltprüfung, des Umweltberichtes, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südwesten des Hauptortes Horgenzell der Gemeinde Horgenzell. Das Plangebiet grenzt südlich an die bestehende Wohnbebauung sowie westlich an die Sportanlage des örtlichen Sportvereines. Etwa 100 m nördlich des zu überplanenden Bereiches liegt ein Waldstück, nach Osten und Süden hin geht das Plangebiet in offene Landschaft über.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges und erstreckt sich nach Norden bis zu den bestehenden Retentionsbecken. Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Häldele I", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6 (Teilfläche), 69 (Teilfläche), 69/1 und 69/2 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt, wobei es sich um eine strukturreiche Kulturlandschaft handelt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Zudem sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist lediglich eine geringe Steigung von Westen nach Osten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind jedoch nahezu eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sowie die Erschließungsstraße im Osten sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des wachsenden Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes lagen der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor. Aufgrund der wenigen vorhandenen innerörtlichen Flächen und Leerstände, welche zur Nachverdichtung oder Revitalisierung genutzt werden können, sowie unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die Flächen in den bestehenden Bebauungsplänen, die zur Deckung des Wohnbedarfs aufgestellt wurden, sind bereits bebaut oder verkauft. Durch das Angebot an Baugrundstücken sollen ebenfalls nicht ortsansässige Bevölkerung zum Zuzug nach Horgenzell bewogen werden, um auch weiterhin und mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Ziel der Gemeinde ist es, dass Horgenzell als kinderreiche Gemeinde weiterhin als Wohnort für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt wird. Zudem lässt sich feststellen, dass Horgenzell als Hauptort des Gemeindegebietes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und gut entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Arztpraxen, Lebensmittelmarkt, etc.) in Verbindung mit der verkehrsgünstig angebundenen Lage, in hoher Gunst von Bauwerbern steht.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Zu den Zielen 3.1.9 und 5.3.2: Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Hauptortes Horgenzell 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. Da die Nachfrage nach Wohnraum diese einzelnen Baulücken jedoch übersteigt, stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Hauptortes Horgenzell erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Inanspruchnahme von Böden von landwirtschaftlicher Bedeutung ist daher unvermeidbar.
- 7.2.3.3 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
/Strukturkarte (1) Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.- (Kempten) und Wangen i.A.- (Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Horgenzell (blaue Punkte) als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Häldele 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 ergibt sich hieraus, dass mindestens ca. 230 Einwohnern Platz geboten werden soll. Dieses Ziel soll durch verschiedene Festsetzungen erreicht werden. Zum einen ermöglicht die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Wohngebäude für die Typen 1 und 2 eine möglichst effektive Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Selbst bei einer Belegung von etwa 2,5 Bewohnern pro Wohngebäude kann hier in der Summe von etwa 100 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden. Zum anderen sieht der Städtebauliche Entwurf, welcher als Grundlage für das Plangebiet fungiert, die Umsetzung von 4 Mehrfamilienhäuser sowie 2 Einrichtungen für Servicewohnen vor. Bei einer Umsetzung von je 9 Wohnungen pro Mehrfamilienhaus ist nochmals mit etwa 80 Einwohnern zu rechnen. Die übrigen 50 Einwohner, welche zum Erreichen der Mindestbruttowohndichte von 230 erforderlich sind, werden durch die geplanten Wohngebäude für Servicewohnen durchaus gedeckt. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu dem Grundsatz zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

- 7.2.3.6 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 Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.7 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft nördlich des Plangebietes entlang des Stößbaches.
- 7.2.3.8 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.07.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft sowie zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.
- 7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Der Bebauungsplan ist als Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Häldele I" gedacht. Die angrenzenden Bebauungspläne sollen als Gesamtkonzept fungieren, weshalb keine weiteren Standorte in der Gemeinde Gemeinde Horgenzell geprüft wurden.
- 7.2.4.2 Durch den Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung und den geringen Erschließungsaufwand, welcher sich durch diesen Anschluss ergibt, ebenso wie die landschaftlich attraktive Lage kennzeichnen die Qualität des gewählten Standortes.
- 7.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

- 7.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.5 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).
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Häldele II" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und Entwürfe in verschiedenen Alternativen entwickelt, welche die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigen. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt. Im Folgenden sollen die beiden aktuellsten Entwurfsalternativen in Kürze vorgestellt werden.
- 7.2.5.2 Die Alternative 1.3, welche die Grundlage für den Bebauungsplan darstellen soll, teilt das Plangebiet in 4 unterschiedliche Bereiche ein, wobei sich vor allem der östliche Bereich, welcher direkt an den vorhandenen Feldweg anschließt, von den übrigen Bereichen unterscheidet. Im Süden ist hier unter anderem die Umsetzung von 4 Mehrfamilienhäusern geplant, während im nordöstlichen Bereich des zu überplanenden Gebietes Servicewohnen in zwei unterschiedlichen Abstufungen geplant ist. Hierzu sind zwei Gebäude samt Parkmöglichkeiten angedacht, welche von Grünflächen umgeben sind. Die Erschließung des Gebietes funktioniert über 3 Ringstraßen, welche das Gebiet in die unterschiedlichen Abschnitte einteilt. Im Norden und Nordwesten des zu überplanenden Gebietes ist zudem die Erweiterung der bereits bestehenden Grünfläche zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Diese wird durch eine Fuß- und Radwegeverbindung erschlossen, welche an die nördliche Häuserreihe anschließt und sich entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes bis zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Osten fortsetzt. Die dort dargestellte Erweiterung der angrenzenden Wohnmobilstellplätze, wird hingegen nicht Teil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist

angedacht in ebendieser Häuserreihe ein Grundstück für die Umsetzung von sogenannten Tiny-Häusern bereitzustellen.

- 7.2.5.3 Die Alternative 1.2, welche die Gemeinde zuvor in Betracht gezogen hatte, hat sich insbesondere dadurch von der nun gewählten Alternative unterschieden, dass im südöstlichen Bereich 6 anstelle von 4 Mehrfamilienhäusern angedacht waren und die alternativen Wohnformen im Osten des Plangebietes entsprechend auf ein Gebäude reduziert waren.

Da die Gemeinde jedoch die Umsetzung des zweistufigen Ansatzes für Servicewohnen unterstützen möchte, wurde die Alternative 1.2 zu Gunsten der Alternative 1.3 abgelehnt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu erweitern und abzurunden. Es sieht eine Umsetzung in Bauabschnitten und an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vor, auch um eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Gebietes zu ermöglichen.

- 7.2.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

- 7.2.6.3 Die geplante Grünfläche soll sich im Rahmen einer möglichen Weiterführung der bebauten Bereiche nach Süden hin fortsetzen und eine großzügige Öffnung in die Landschaft erlauben. Die Fläche ist als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Naherholungsbereiches für alle Generationen stattfinden.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Die westlichen Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen freigehalten werden.

Als Festsetzungs-Alternative 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.

- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der Bereiche Veränderungen wie folgt vorgenommen:

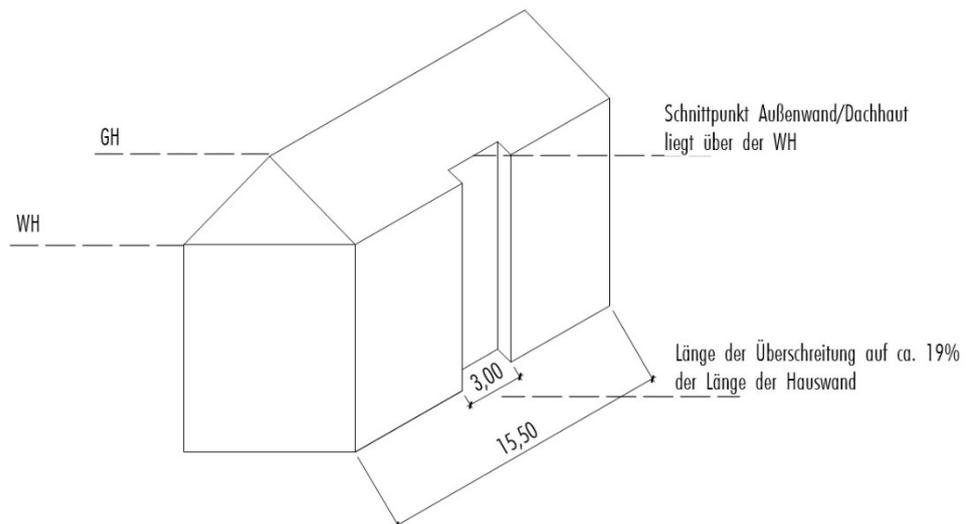
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches möglich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Das allgemeine Wohngebiet 2 unterscheidet sich vom allgemeinen Wohngebiet 1 durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie den Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke.
- Durch die beiden zuvor genannten Regelungen soll erreicht werden, dass im westlichen Teil des Plangebietes eine stärkere Konzentration auf die Wohnnutzung stattfindet. Die östlichen Teil des Plangebietes sind durch die Lage unmittelbar an der Erschließungsstraße besser geeignet, die Nutzungen aufzunehmen, die wohngebietsverträglich sind, aber nicht unmittelbar mit der Wohnnutzung zusammenhängen.
- 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. Unlösliche Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Es soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funkttechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen 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 Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.7.3 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.

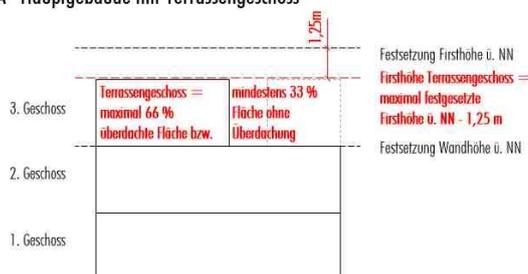
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Typen 1 – 2 im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,25 bis 0,38 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die im gesamten Plangebiet zulässigen Höchstwerte stellen für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzungen dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit 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 Überschreitungs-Potenzial 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 60% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. 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 Kappungs-Grenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für Anbauten in deutlich untergeordneter Form ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht verbindlich. Dies trifft zu, da nur Gebäude und Gebäudeteile in den (gesamten) Anwendungsbereich des § 20 BauNVO fallen, denn nur Gebäude haben eine Geschossfläche (NK-BauNVO/Hartmann/Schilder Rn. 52). Nebenanlagen ohne Gebäudeeigenschaft haben keine Geschosse und werden daher schon von § 20 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst (EZBK/Stock Rn. 42). Gleiches gilt für Garagen. Um darüber hinaus die Umsetzung von Anbauten in deutlich untergeordneter Form auch mit nur einem Geschoss zu ermöglichen, z.B. bei überdachten Terrassen oder Wintergärten oder eingebaute Eingangsüberdachungen werden diese von der Festsetzung ebenfalls ausgenommen. Anbauten dieser Art sind in einem Wohngebiet typisch und sollten daher in der Umsetzung nicht eingeschränkt werden, da dies dem Zweck der Festsetzung nicht entgegensteht und zu einer nicht gewollten Härte führen würde.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Für die Vorschrift, dass deutlich untergeordnete Abschnitte von Außenwänden eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt bleibt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen, wird zur Verdeutlichung die folgende Skizze beigelegt, bei der die Breite des Rücksprunges ca. 19% der Hauswandbreite beträgt und somit zulässig ist.

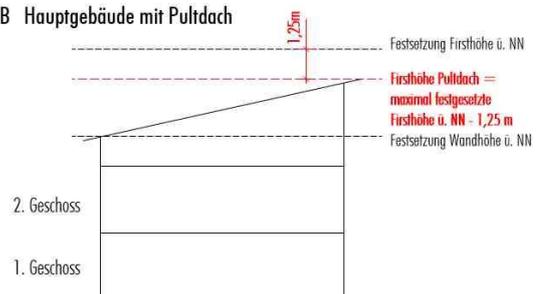


- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Die nachstehende Skizze dient der Verständlichkeit, bezüglich der Verbindlichkeit ist die jeweilige Festsetzung heranzuziehen.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoss



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude, z.B. (Tief-)Garagen

sind sowohl inner- auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, sofern sie einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- 7.2.7.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Typen 1 und 2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 7.2.7.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.8 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erfolgt, um gegenüber den bereits bebauten Grundstücken und einer zukünftigen Erschließungs-Straße die erforderlichen Bezüge zu schaffen und ein einheitliches Ortsbild zu schaffen.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Horgenzell zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das geplante Gebiet ist durch drei bestehende Verkehrswege an das Verkehrsnetz angebunden: Durch die Zufahrt über das bestehende Baugebiet "Häldele I", über die Gemeindeverbindungsstraße nach Winterbach, die aktuell nur für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge freigegeben ist und über den Feldweg südlich des Sportplatzes, der baulich aktuell nicht für den regulären Verkehr ausgelegt ist.
- 7.2.9.2 Bei der Entscheidung, über welche Zufahrt der Verkehr in das Baugebiet geführt werden soll, erhalten die Belange der Bürger hohes Gewicht und werden in die Entscheidung der Gemeinde eingestellt. Zusätzlich muss die Gemeinde bei der Entscheidung die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Zuwegungen, den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden (relevant für einen eventuell Ausbau des Feldweges oder der Gemeindeverbindungsstraße nach Winterbach), die Vermeidung unnötiger Verkehrsaufkommen, der finanziellen Aufwendungen und die Belange der zukünftigen Bewohner des geplanten Baugebietes "Häldele II" beachten. Alle diese Belange werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt.
- 7.2.9.3 Unter diesen Gesichtspunkten hat zunächst der Bauausschuss des Gemeinderates am 16.12.2020 über die mögliche Zuwegung beraten. Auf der Basis dieser Beratungen wurden mehrere Varianten für eine Zuwegung unter bautechnisch-finanziellen Gesichtspunkten vom Ingenieurbüro Mauthe geprüft. Der Gemeinderat beschloss den Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße nach Winterbach und des Feldweges am Sportplatz in nicht voll ausgebaute Form.
- 7.2.9.4 Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde die verkehrliche Situation überprüft. Hierzu wurde eine ausführliche Verkehrszählung durchgeführt, um die Bestands-Situation aussagekräftig zu ermitteln. Ebenso wurde eine Prognose für die Verkehrsentwicklung anhand des Bundesverkehrswegeplanes erstellt, welche die zu erwartende Veränderung des Verkehrsaufkommens auch ohne das Baugebiet "Häldele II" ermittelt. Für das Baugebiet "Häldele II" wurde eine Schätzung der Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, auch jene der Stiftung Liebenau (Umsetzung des geplanten Seniorenwohnheimes bzw. "Haus der Pflege"), durchgeführt. Schließlich wurde untersucht, welche Belastung sich für einzelne Verkehrswege ergibt. Dabei wurden mehrere Planungsalternativen betrachtet:
- Neubaugebiet "Häldele II" mit verkehrlicher Erschließung über das bestehende Baugebiet "Häldele I"
 - Neubaugebiet "Häldele II" mit verkehrlicher Erschließung über Alpenblickstraße und eine ausgebaute Sportplatzstraße
 - Neubaugebiet "Häldele II" mit verkehrlicher Erschließung über eine ausgebaute Sportplatzstraße und Abtrennung vom Baugebiet "Häldele I"
 - Neubaugebiet "Häldele II" mit verkehrlicher Erschließung über Alpenblickstraße und die GV-Straße nach Winterbach

– Eine Kombination der verkehrlichen Erschließungen der ersten und zweiten Fälle

Die zu erwartenden Verkehrsaufkommen wurden mit den für die jeweilige Ausbaustufe der Verkehrswege empfohlenen Verkehrsaufkommen verglichen.

- 7.2.9.5 Im Ergebnis zeigte sich, dass die Gemeindeverbindungsstraße nach Winterbach nur wenig angenommen werden würde. Zwar würde dies bedeuten, dass die von den Bürgern befürchteten Einschränkungen dieses Naherholungsweges und Schulweges für Fußgänger und Radfahrer geringfügig wären. Allerdings wäre unter diesen Umständen auch der Ausbau der Straße nach Winterbach sowohl unter Betrachtung der finanziellen Aufwendungen als auch unter Betrachtung der Einschränkungen für die Nutzung des Weges als Naherholungsweg und als verkehrsarmer Schulweg nicht verhältnismäßig. Unter diesen Umständen beabsichtigt die Gemeinde Horgenzell zurzeit nicht, die Gemeindeverbindungsstraße nach Winterbach als Zufahrt für das neue Baugebiet "Häldele II" zu nutzen.
- 7.2.9.6 Weiter zeigten die Untersuchungsergebnisse, dass eine Erschließung des Baugebietes "Häldele II" rein über das bestehende Baugebiet "Häldele I" zwar eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit sich bringt. So sind bei dieser Erschließungsvariante an der Verbindungsstelle, durch die dann alle Fahrzeuge vorbeimüssten, nämlich wo sich die Straße "Am Stöbbach" in den "Rathausweg" und die "Kornstraße" aufteilt, 1.500Kfz/24h zu erwarten. Dieser Wert entspricht dem empfohlenen Verkehrsaufkommen ("Nutzungsanspruch") für einen Wohnweg dieser Größe. An allen anderen Stellen im Baugebiet "Häldele I" ist das bei dieser Erschließungsvariante zu erwartende Verkehrsaufkommen mit unter 1.000Kfz/24h deutlich im Bereich des empfohlenen Verkehrsaufkommens für einen Wohnweg. Der Ausbauzustand der Straßen entspricht dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen vollständig. Bei diesem Verkehrsaufkommen wird auch explizit empfohlen, den Verkehr als Mischverkehr zu leiten, d.h. alle Verkehrsteilnehmer inklusive Fußgänger und Radfahrer sollen sich eine gemeinsame Verkehrsfläche teilen. Mit dieser Art der Verkehrsführung wird auch die mögliche Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs eingeschränkt. Ebenfalls hat sich bei der Untersuchung gezeigt, dass es im Bereich des Baugebietes "Häldele I" keine Stellen gibt, die für das zu erwartende Verkehrsaufkommen oder für den Bestand entweder zu eng oder zu unübersichtlich sind. Vielmehr entspricht die Straßenführung, die Straßenquerschnitte und die Sichtbeziehungen den üblichen Standards für ein Wohngebiet. Darüber hinaus ist ein leichter Verschwenk der Straßenführung, d.h. eine Ausführung nicht als vollkommen gerade Fahrbahn, verkehrstechnisch günstig, da damit eine Verringerung der möglichen Geschwindigkeit erreicht wird. Auch das Verkehrsaufkommen durch Wohnmobile, die den Wohnmobilstellplatz Horgenzell ansteuern, wurde hierfür betrachtet.
- 7.2.9.7 Bei einer Erschließung des Baugebietes "Häldele II" über das Baugebiet "Häldele I" und den Sportplatz würde der Sportplatzweg genutzt werden und zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens im "Häldele I" führen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Sportplatzweg wäre in diesem Modell höher als das Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet "Häldele I", sodass die Entlastung durch den Sportplatzweg spürbar ist. Bei der Entscheidung, ob der Ausbau des Sportplatzweges unter diesen Umständen durchgeführt wird, muss aber auch in die Abwägung eingestellt werden, dass

der Ausbau zu einer zusätzlichen Versiegelung von aktuell sickerfähigen Flächen führen würde und durch die notwendigen Ballfangnetze hohe Kosten entstehen würden. Bei Sport- und Schulveranstaltungen ist ein Konfliktpotential zu erwarten. Der Geh- und Radweg in Richtung Baumgarten müsste gequert werden. Dies alles vor dem Hintergrund, dass die Erschließung auch ohne diesen Weg innerhalb des empfohlenen Verkehrsaufkommens liegt.

- 7.2.9.8 Die Gemeinde nimmt als Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis, dass sowohl die Erschließung über den Sportplatzweg als auch die Erschließung über das "Häldele I" funktionieren und umgesetzt werden können und wird in der weiteren Ausführungsplanung die notwendigen Beschlüsse treffen. Hierbei wird auch der Ausbau der Zuwegung entlang des Sportplatzes geprüft.
- 7.2.9.9 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: im Nordwesten sowie im Südosten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Wege. Die Wege des angrenzenden Baugebietes "Häldele I" sind von Radfahrern und Fußgängern nutzbar.
- 7.2.9.10 Die Grundstücke im Neubaugebiet sind alle über die Ringstraßen erschlossen. Dies gilt ebenfalls für die Grundstücke, welche an den Auslässen des Gebietes situiert sind. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausgelegt. 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 dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.
- Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen und topografischen Gründen nicht sinnvoll.
- 7.2.9.11 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von den Straßen "Am Stößbach" und "Apfelgässle" zu den nordwestlich angrenzenden Grünflächen sowie in das zu überplanende Gebiet zu gelangen. Gleichzeitig besteht eine Verbindung zum der bereits bestehenden Grünfläche, die nordöstlich an den Planbereich angrenzt. Im Norden des Bebauungsplanes ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen.
- 7.2.9.12 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen sind als Hinweis für die Bauherren eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.
- 7.2.9.13 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmissmissionen der östlich gelegenen Sportanlagen ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan "Häldele" wurde eine schalltechnische Untersuchung der Sportlärmissmissionen gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) durchgeführt (Gutachten vom 16.11.2010). Hinsichtlich der Nutzung der Sportanlagen haben sich seit dem Jahr 2010 keine wesentlichen Änderungen ergeben, so dass die schalltechnische Untersuchung weiterhin ihre Gültigkeit behält. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Plangebiet zu gewährleisten, wird die Baugrenze im Osten des Plangebietes so weit zurückgenommen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) eingehalten werden. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

7.2.11 Wasserwirtschaft

7.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Häldele II" wird in einem zentralen Retentionsbecken zurückgehalten. Hierfür ist die nordwestliche Grünfläche zwischen Gehweg und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

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

7.2.11.5 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.

7.2.12 Geologie

7.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.2.13 Gebäudetypen

7.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist für den Großteil des zu überplanenden Bereiches vorgesehen. Durch die niedrige Grundflächenzahl von 0,25 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Norden und Westen anschließenden Freiflächen ein. Er ist in zweigeschossiger Bauweise mit bis zu 3 Wohneinheiten konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 beschränkt sich auf 2 Grundstücke im zentralen Bereich des Plangebietes. Er kann mit bis zu 3 Wohnungen genutzt werden. Typ 2 unterscheidet sich zu Typ 1 jedoch insofern, dass die maximal zulässige Grundfläche hier bei 0,35 liegt. Dies geschieht aufgrund des Zuschnitts der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, die sich für eine Nutzung als Doppelhaus besonders eignen.
- Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ. Hinsichtlich der umzusetzenden Gebäudeform sowie maximal zulässiger Wohnungen werden hier keine weiteren Festsetzungen getroffen. Dies ermöglicht eine möglichst flexible Umsetzung zukünftiger Vorhaben.
- Typ 4 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ. Hinsichtlich der umzusetzenden Gebäudeform wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine flexible und effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ohne jedoch den Rand des Plangebietes durch übermäßig große Baukörper zu benachteiligen.
- Typ 5 ist für sogenannte "Tiny-Häuser", d.h. besonders kleinräumige Wohnformen gedacht, die sich durch einen geringen Fußabdruck auszeichnen.

Für den Bebauungsplan "Häldele II" wurde ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 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 Klärstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) 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 Festsetzungen zu den Dachformen gelten nicht für Garagen, sonstige Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel). Dies soll eine möglichst freie Gestaltung der Dächer gewährleisten. Diese Regelung für Dachaufbauten entbindet jedoch nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Für den Typ 5 ist keine Dachform festgesetzt, da dieser Typ für eine Realisierung mit Tiny-Häusern vorgesehen ist und diese unterschiedliche Dachformen aufweisen.

- 9.1.1.2 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 Firsthöhen/Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. 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 nördlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind 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 hoher 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. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Wesentliche Auswirkungen

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.1.2 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, Einbindung in die vorhandenen Grünflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,03 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA 1	1,30	25,8 %
Bauflächen als WA 2	2,39	47,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,74	14,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,60	12,0 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 20,0 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet (ohne Servicewohnen): 53

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet (ohne Servicewohnen): 171

10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha (ohne Servicewohnen): 30

10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 280

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Stuttgart

10.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH, Bad Waldsee

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

10.3.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

10.3.2 Planänderungen

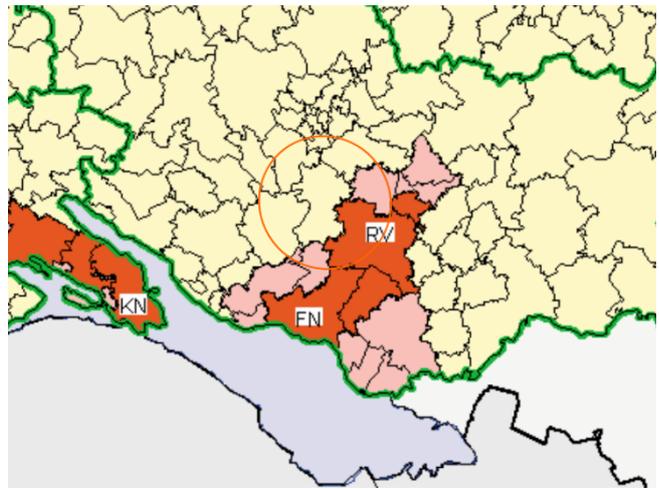
10.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun 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 21.09.2021 enthalten):.

- Ergänzung der Hausgruppe als zulässige Bauweise
- Benennung des Versorgungsträgers, zu dessen Gunsten das Leitungsrecht aufgenommen wurde
- Ergänzung der Festsetzung zur Insektfreundlichen Beleuchtung/Photovoltaikanlagen um die Lichtfarbe
- Streichung der Festsetzungen zur Förderung der Biodiversität und der Artenvielfalt im Retentionsbereich
- Aufnahme der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zurücknehmen der östlichen Baugrenze aufgrund der Sportlärmimmissionen
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

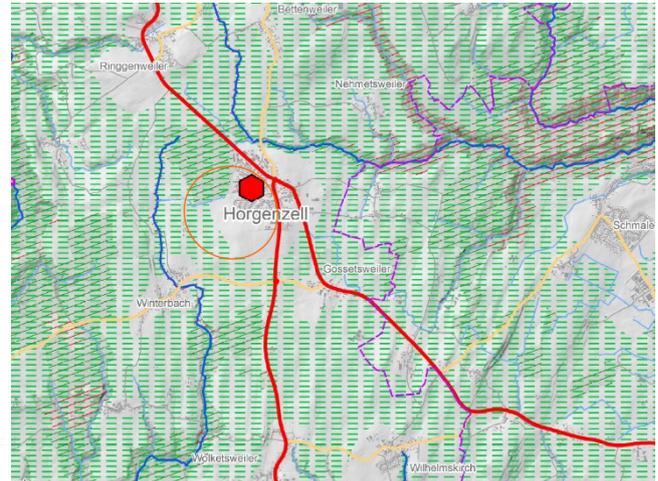
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 10.3.2.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. 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 14.12.2021 enthalten):
- Entfernung hinweislicher Angaben zu Drosselabfluss und Retentionsvolumen aus den Festsetzungen
 - Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- 10.3.2.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.04.2024) 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):
- Redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 2 BauGB
 - Erstellung des Umweltberichtes mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- 10.3.2.4 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.09.2024) 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 22.10.2024 enthalten):
- Anpassen der Zweckbestimmung der Grünfläche unter Ziffer 2.25
 - Anpassen und Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.26
 - Ergänzen der Ausgleichsflächen unter Ziffer 3
 - Wegfall der Vorschrift 4.5 zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
 - Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutz bei den ergänzenden Hinweisen

- Änderungen und Ergänzungen beim Umweltbericht
- Änderung und Ergänzungen bei der Begründung

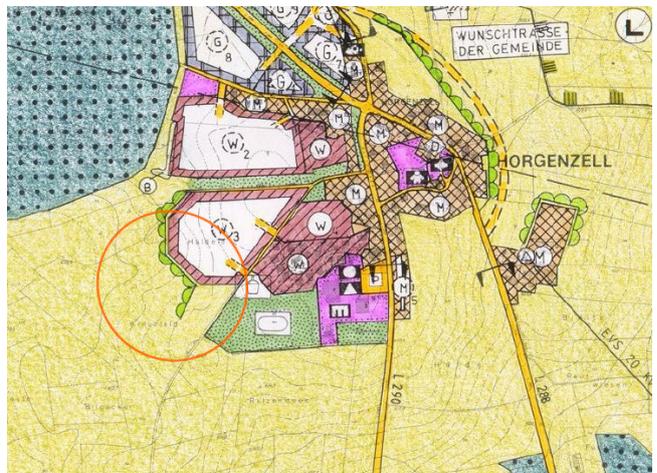
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug ()



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung



Blick von Nordosten auf das Plangebiet, im rechten Bildbereich der bestehende landwirtschaftliche Weg



Blick von Süden auf das Plangebiet. Im Hintergrund der nördlich liegende Waldbestand



Blick von Süden auf die angrenzende Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Häldele I"



Blick von Nordosten auf die nördlich angrenzende Bebauung samt Wohnmobilstellplätze; im Hintergrund das Plangebiet



Blick von Westen auf die nördlich angrenzende Bebauung; links der vorhandene Spielplatz.



Städtebaulicher Entwurf (Alternative 1.3)



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2019. Der Beschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 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. § 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 07.01.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 29.11.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.05.2021 bis 18.06.2021 (Billigungsbeschluss vom 23.02.2021; Entwurfsfassung vom 16.04.2021; Bekanntmachung am 07.05.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 21.09.2021; Entwurfsfassung vom 03.09.2021; Bekanntmachung am 01.10.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 17.09.2019 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 28.04.2021 (Entwurfsfassung vom 16.04.2021; Billigungsbeschluss vom 23.02.2021) sowie mit Schreiben vom 29.09.2021 (Entwurfsfassung vom 03.09.2021; Billigungsbeschluss vom 21.09.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2021 über die Entwurfsfassung vom 24.11.2021.

Horgenzell, den 01.03.2023

.....
(V. Restle, Bürgermeister)

13.5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Häldele II" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Horgenzell, den 03.03.2023

.....
(V. Restle, Bürgermeister)

13.6 Ergänzendes Verfahren (gem. § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2024 mit der Entwurfsfassung vom 28.04.2024.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren fand in der Zeit vom 21.06.2024 bis 22.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 14.05.2024; Entwurfsfassung vom 28.04.2024; Bekanntmachung am 14.06.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.06.2024 (Entwurfsfassung vom 28.04.2024; Billigungsbeschluss vom 14.05.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2024 über die Entwurfsfassung vom 13.09.2024.

Horgenzell, den

.....
(V. Restle, Bürgermeister)

13.7 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Häldele II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 13.09.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.10.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Horgenzell, den

.....
(V. Restle, Bürgermeister)

13.8 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Häldele II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind rückwirkend zum 18.11.2022 in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den 15.11.2024

.....
(V. Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.04.2021
Plan geändert am: 03.09.2021
Plan geändert am: 24.11.2021
Plan geändert am: 28.04.2024
Plan geändert am: 13.09.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Michael Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

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