

Gemeinde Attenweiler

**Bebauungsplan "Häldele III"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 16
4	Hinweise und Zeichenerklärung 21
5	Satzung über den Bebauungsplan 28
6	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 30
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 32
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 47
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 53
10	Begründung – Sonstiges 56
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 59
12	Begründung – Bilddokumentation 60
13	Verfahrensvermerke 63

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder

**außerhalb der überbau-
baren Grundstücksfläche**

Carports zulässig. Sie sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, um mind. 0,50 m zurück zu versetzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.12 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)

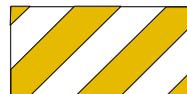
2.13



Verkehrsflächen

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

2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

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

2.15



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

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

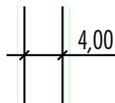
2.16



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.17

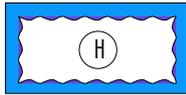


Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

- 2.18 ◡ ◡ ◡ ◡ **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 ◡ ◡ ◡ ◡ **Bereich ohne Ausfahrt (Einbahnstraße)**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.22 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, in einer (Kombi-) Zisterne zurückzuhalten und durch einen Drosselabfluss und Notüberlauf nach jedem Regenereignis vollständig in den herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal zu entleeren. Das Speichervolumen ist mit 3 m³ mit zusätzlichen Retentionsvolumen von 1 m³ / 100qm befestigter Fläche festgelegt. Der Drosselablauf ist auf 0,5 Liter pro Sekunde und Baugrundstück begrenzt. Ein Notüberlauf in das öffentliche Regenwassersystem ist möglich.
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Straßenflächen anfällt, einem herzustellenden Seitenstreifen entlang des Bachverlaufes über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeleitet werden.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen ist eine Mulde mit Gefälle in Richtung Osten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen, den Bach betreffende Anlagen sind zulässig

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

2.25



Öffentliche **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen; Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig

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

2.26



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen; Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig

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

2.27



Wasserfläche, geplanter Graben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen als Bach begleitende Zone sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die auf den privaten Grünflächen als Pufferzone bestehenden Gehölze sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-
reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 Bodenbeläge in dem Baugebiet

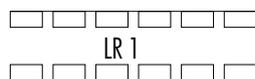
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

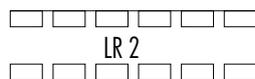
2.30



Leitungsrecht für Kanalverlegungen auf den privaten Zufahrts-
flächen der nördlich des "Häldelegrabens" gelegenen Grundstücken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



**Leitungsrecht 2 für nicht versickerungsfähiges Niederschlags-
wasser** aus den nördlich gelegenen Freiflächen in Form eines un-
terirdischen herzustellenden Regenwasserkanales in Richtung "Häl-
delegraben".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

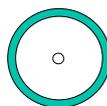
2.32



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der
jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m ver-
schiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste
für "Baugrundstücke, öffentliche Grünflächen" zu verwenden. Der
Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu
ersetzen.

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

2.33



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen
öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus den u.g.

Pflanzlisten zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.34



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus den u.g. Pflanzlisten zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.35 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Die Grünflächen als Bach begleitende Zone sind mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste "Bach begleitende Zone" zu bepflanzen. Für diese Grünflächen sind nur Gehölze aus der Pflanzliste "Bach begleitende Zone" zulässig.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1: Baugrundstücke, öffentliche Grünflächen

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragula 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>

Pflanzliste 2: Bach begleitende Zone

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Grün-Erle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Zimt-Rose	Rosa majalis
Schlucht-Weide	Salix appendiculata
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Schwarz-Weide	Salix x nigricans
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiß-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 650 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende

Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume kann mit den bereits vorhandenen Laubbäumen auf den privaten Grünflächen verrechnet werden.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von Strauch-Gruppen und einzelnen Bäumen als Durchgrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der o.g. Pflanzliste "Baugrundstücke, öffentliche Grünflächen" zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38



Umgrenzung von Flächen mit **Bindung für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Der Streuobstbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

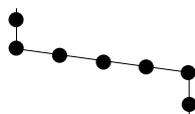
2.39

EG 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)

2.40



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.41



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes
"Häldele III" der Gemeinde Attenweiler

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Häldele III" der Gemeinde Attenweiler

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

3.2

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)

3.3

SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

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

- 3.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach zulässig)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.6 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.
Auf Grund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:
- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
 - Hauptgebäude mit Pulldach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
 - Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.
- Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.7 **Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pulldä-

cher. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

3.8 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.10 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.11 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)

3.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei Einzel- oder Doppelhausgebiet) zwei.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Einfriedungen (auch Hecken) sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind diese, aus gestalterischen Gründen, um mind. 0,50 m zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, um mind. 0,50 m zurück zu versetzen (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.14 Landschaftsgerechte Gartengestaltung

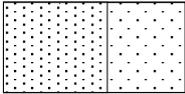
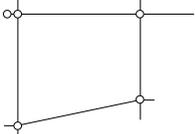
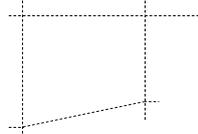
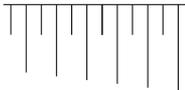
Die privaten Grundstücke sind entsprechend des landschaftlichen Umfeldes wie folgt zu gestalten und einzugrünen:

Bereiche, die mit Nebenanlagen bedeckt sind, die nicht baukonstruktiver Art sind (z.B. befestigte Flächen wie Parkplätze, Wege und Zufahrten, Terrassen etc., also keine Geräteschuppen etc.) müssen optisch gegliedert werden (z.B. Platten, Steine mit Fugen).

Für Bereiche, die frei von Nebenanlagen sind gilt:

- Sie müssen überwiegend begrünt sein.
- Mindestens diejenigen Flächenanteile, die nach vollständiger Ausschöpfung der festgesetzten Maßgaben für die Grundfläche (zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl einschließlich aller Überschreitungsmöglichkeiten) verbleiben müssen flächendeckend dauerhaft begrünt werden.
- Bereiche, die mit Kies, Schotter oder sonstigem nichtorganischem Material bedeckt sind und einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20% aufweisen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Vorhandener Graben und Böschung**, wird im Zuge der Planung verlegt beziehungsweise neu konstruiert (siehe Planzeichnung)
- 4.8  **Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier Freileitung (Niederspannung) der Netze BW (siehe Planzeichnung); wird im Zuge der Umsetzung des Baugebietes erdverkabelt
- 4.9 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die Grünflächen im Plangebiet durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

4.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten abzusehen. Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 30.10.2018 vom Büro Sieber.

4.11

Vorhandenes Gehölz (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.12 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener

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

4.13 Biotopschutz

Angrenzend an die geschützten Biotopverbundflächen nördlich des Plangebietes sollte die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Funktionen des Biotopverbundes nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Ggf. sollte der im Norden des Plangebietes gelegene Biotopverbund durch eine Aufwertung auf den Flst. 744 und 741 z.B. durch eine Extensivierung mit Altgrasstreifen oder eine lockere Bepflanzung mit Streuobsthochstämmen gestärkt werden.

4.14 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Attenweiler behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.15 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl.. 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). Informa-

tionen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 60 m voneinander betragen. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 100 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

Die Anfahrt von 141 schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

4.17 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zustän-

dige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

4.18 Überflutungs-Schutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken sowie für Grundstücke, die an Retentionsflächen angrenzen.

4.19 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. Schürfgruben, Bohrungen).

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

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

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, insbesondere auch von der angrenzenden Hobbytierhaltung auf dem Fl. St. 734 ausgehend.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftrieb sichere Wannen ausgeführt werden.

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von Lösslehm, Holozänen Abschwemmungen und Auenlehm überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.20 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 Attenweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Attenweiler den Bebauungsplan "Häldele III" in öffentlicher Sitzung am 03.06.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Häldele III" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 19.05.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Häldele III" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.05.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.05.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

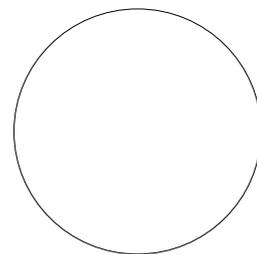
Der Bebauungsplan "Häldele III" der Gemeinde Attenweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Häldele III" im Wege der Berichtigung angepasst.

Attenweiler, den

.....
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) 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 Attenweiler die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Häldele III" in öffentlicher Sitzung am 03.06.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Häldele III" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 19.05.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Häldele III" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.05.2020. Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom 19.05.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

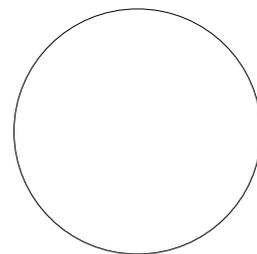
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Häldele III" der Gemeinde Attenweiler treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Attenweiler, den

.....
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der Planbereich liegt nördlich des Ortskerns von "Oggelsbeuren" einem Ortsteil der Gemeinde Attenweiler und grenzt von Süden bis Westen an bestehende Wohnbebauung an. Er wird durch die südöstlich gelegene Zufahrt an der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" erschlossen.
- 7.1.1.2 Für die Gemeinde ist es derzeit nicht möglich, der Nachfrage an Wohnbebauung gerecht zu werden. Sie muss daher bauleitplanerisch steuernd eingreifen und weist zur Deckung des Wohnbedarfs neue Wohnbauflächen aus.
- 7.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Häldele III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Häldele III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Oggelsbeuren". Der Planbereich wird durch die östliche Zufahrt an der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft von Nordwesten in Richtung Südosten der "Häldelegraben", welcher im Zuge der Planung aufgrund der Grundstückssituierung verlegt wird. Das Plangebiet grenzt östlich und südlich an die bestehende Wohnbebauung an. Westlich des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Häldele II", wo ebenso ein allgemeines Wohngebiet entstehen wird.
- 7.1.2.2 In der Nähe befindet sich die alt-katholische Pfarrkirche "St. Johannes Baptist". Südwestlich angrenzend befindet sich das ehemalige Kloster, worin derzeit die Stiftung "Heimat geben" sich befindet.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 737 (Teilfläche), 738, 740, 742, 785.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Westlichen Riss-Aitrach-Platten geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im zentralen Bereich verläuft von Ost nach West der "Häldelegraben" welcher in Richtung der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" verdolt ist. Im Nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich darüber hinaus noch schützenswerte Gehölzstrukturen.
- 7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind grundsätzlich von Westen in Richtung Osten hin fallend. Ausgehend vom zentral gelegenen "Häldelegraben" steigt die Topografie in Richtung Norden wie auch Süden deutlich an. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt bei der Einmündung aus der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" auf einer Höhe von ca. 530,50 m ü.NN. am östlichen Rand des Plangebietes. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, welcher am westlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 539,50 m ü.NN. an. Anschlüsse an die Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" sowie an die westlich zum Plangebiet angrenzende "Häldele Straße" sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Attenweiler ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.2.2.2 Die Gemeinde Attenweiler beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde soll somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen im Bereich des Ortsteiles "Oggelsbeuren". Ebenso die innerörtlich landwirtschaftliche Prägung im Ortsteil Oggelsbeuren grenzt die Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen stark ein.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 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.
 - 5.3.2 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 ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr.8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
- B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations-Fähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
- B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- Karte Raum- Ausweisung der Gemeinde Attenweiler als Kleinzentrum.
struktur

7.2.3.4 Durch die Planung geht zum Teil landwirtschaftliche Fläche verloren, jedoch handelt es sich vorliegend um die bauliche Abrundung des Ortsrandes. Der Gemeinde Attenweiler zielt deshalb darauf ab, seine Siedlungstätigkeit auf sinnvolle Bereiche im Gemeindegebiet zu bündeln und den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Planung steht ansonsten in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

7.2.3.5 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

7.2.3.6 Die Gemeinde Attenweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird derzeit durch die Verwaltungsgemeinschaft Biberach fortgeschrieben. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie im östlichen Zufahrtsbereich als "gemischte Baufläche" 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.

7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

7.2.3.8 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 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

7.2.4.2 Der gewählte, an den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Oggelsbeuren" anschließende Standort weist vielfältige Qualitäten für eine Wohnbebauung auf. Die verkehrliche Anbindung des Quartiers ist durch die Zufahrt aus der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" sowie Anbindung an die "Häldele Straße" sehr gut gegeben. Ebenso befindet sich das Plangebiet in der Nähe zur örtlichen Pfarrkirche "St. Johannes Baptist". Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch seine attraktive landschaftliche Lage aus.

7.2.4.3 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Begründbarkeit der Wahl dieser Fläche als Wohnbaufläche im Vergleich zu anderen vorhandenen Flächenreserven sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Ebenso wurde aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen eine artenschutzrechtliche Untersuchung gefordert. Die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von mindestens 10 m bestenfalls 11-12 m zum "Häldelegraben" sowie die Beachtung der Biotopverbundflächen im Plangebiet sollten ebenfalls in der Planung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde der Verkehrsabwicklung über die "Stadioner Straße" aufgrund der mangelnden Verkehrssicherheit in Hinblick auf die geringen Sichtwinkel nicht zugestimmt.

7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Es werden bedarfsgerechte Grundstücksgrößen angestrebt.

- 7.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.7 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 Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplan "Häldele III" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplan leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 7.2.5.1 Die Gemeinde Attenweiler ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

7.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 7.2.6.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

- 7.2.6.2 Der städtebauliche Entwurf (Fsg. vom 27.11.2017) war die Grundlage für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB. Das Plangebiet wird hierin über die Kreisstraße "Stadioner Straße" an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit integrierter Ringschließung, um damit die nördlich gelegenen Grundstücke zu erschließen. Im Nordwesten ist darüber hinaus die Wendemöglichkeit verortet. In Hinblick auf den zentral verlaufenden "Häldelegraben" wurde jeweils zur Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingezeichnet. Im Norden des Plangebietes wurden zusätzlich die vorhandenen Gehölzstrukturen übernommen. Ebenso der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg ist in die Planung integriert.
- 7.2.6.3 Die Alternative 1 (Fsg. vom 19.09.2018) beinhaltet im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf (Fsg. vom 27.11.2018) eine durchgehende Erschließungskonzeption von der südöstlichen "Stadioner Straße" bis hin zur außerhalb des Plangebietes gelegenen "Häldele Straße". Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach ist aufgrund der geringen Sichtwinkel innerhalb der "Stadioner Straße" lediglich eine Zufahrt in das Plangebiet zugelassen. Der Verkehr wird somit über eine Einbahnstraße von Südosten in Richtung Nordwesten geleitet. Die Alternative 1 sieht für die Erschließung der Grundstücke darüber hinaus eine zweifache Querung des "Häldelegrabens" durch eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine weitere Querung durch zwei gebündelte private Zufahrten vor. Aufgrund der Entscheidung auf Alternative 2 wurden keine weiteren Abstimmungen beziehungsweise Änderungen in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet. Nach Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat, soll diese Alternative jedoch nicht weiterverfolgt werden.
- 7.2.6.4 Die Alternative 2 (Fsg. vom 19.09.2018) beinhaltet im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf (Fsg. vom 27.11.2018) ebenso eine durchgehende Erschließungskonzeption von der südöstlichen "Stadioner Straße" bis hin zur außerhalb des Plangebietes gelegenen "Häldele Straße" im Nordwesten. Der Straßenverlauf ist geradlinig gehalten, um das Verhältnis Nettobaufläche zur öffentlichen Verkehrsfläche zu minimieren. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt hierbei ausschließlich über private Zufahrten. An drei Überquerungen mit jeweils zwei Grundstückszufahrten werden die nördlichen Grundstücke privat erschlossen. Die Alternative 2 ist nach Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.
- 7.2.6.5 Die Alternative 2.1 (Fsg. vom 16.10.2018) modifiziert lediglich die Straßenführung. Durch die Verkröpfung der Straße werden im zentralen Bereich vier öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt und die Verkehrsgeschwindigkeit dadurch reduziert. Nach Abstimmung mit der Verwaltung und dem Gemeinderat, soll diese Alternative jedoch nicht weiterverfolgt werden.

7.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine lineare Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft und Bestandsbebauung hin vorgesehen. Das räumlich-strukturelle

Konzept zielt auch darauf ab, die städtebauliche Lücke zwischen der bestehenden östlichen (inklusive der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße"), südlichen und westlichen Wohnbebauung zu füllen und dadurch das Ortsrandbild insgesamt ruhiger und einheitlicher zu gestalten. Der zentral gelegene "Häldelegraben" schafft zusätzlich ein hochwertiges Wohnumfeld.

- 7.2.7.2 Im Plangebiet sind durch die öffentliche Grünflächen in Kombination mit dem "Häldelegraben" weitere Freiflächen vorgesehen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, die Ortsrandlage sowie die Verbindung zu weiteren Grünflächen zu berücksichtigen. Die Flächen sind als multifunktionale Zonen vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung sowie die Möglichkeit zur Naherholung für alle Generationen ermöglicht werden.
- 7.2.7.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken.
- 7.2.7.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben 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. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich.

Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- 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.
- 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.

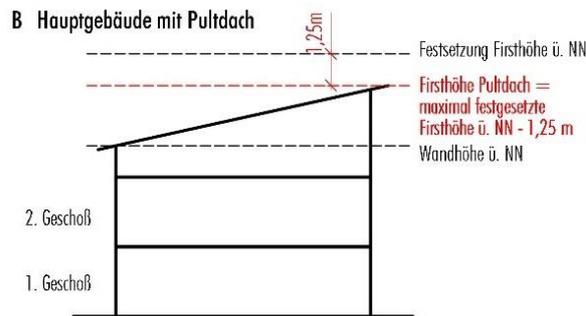
7.2.8.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1, 2, 3 und 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,20 für Typ 1, 0,25 für Typ 2, 0,32 für Typ 3 und 0,32 für Typ 4 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden lockeren Bebauung. Der für Typ 3 und 4 zulässige Höchstwert von 0,32 stellt eine für die ländliche Umgebung und die Lage am Ortsrand angepasste Festsetzung dar. Der Wert des Typs 4 lässt in Einzelfällen eine Doppelhausbebauung zu und ist daher mit 0,32 höher wie Typ 1 und 2 orientiert. Ebenso die Grundstücksgrößen spielen bei der Festsetzung der Grundflächenzahl eine wichtige Rolle.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in

§ 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe über natürlichem Gelände durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen ermittelt. 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 Firsthöhe 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. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Firsthöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pultdach zu.
- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Fest-

setzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen komplizierter. Für diese Art ist hier daher ein Schemata dargestellt.



- 7.2.8.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1, 2 und 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 4) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Plangebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 7.2.8.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. 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 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zu den Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m mit überirdischen Anlagen einzuhalten, um damit mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen und die Situation verbindlich zu regeln. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.8.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles Oggelsbeuren wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. 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). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 7.2.8.6 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.
- 7.2.8.7 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Aufgrund der Festsetzung einer Mindesthöhe kann das Gebäude weiterhin dem natürlichen Gelände entsprechend umgesetzt werden. Es wird lediglich sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses v.a. in Hinblick auf den "Häldelegraben" kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

7.2.9 Infrastruktur

- 7.2.9.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges sowie zwischen Grundstück Nr. 12 und 13 in Richtung "Häldelegraben" erfolgt aufgrund der unterirdischen Herstellung eines Regenwasserkanals für die Ableitung des bei Starkregen anfallenden Oberflächenwassers. Dies ergibt sich aufgrund der nördlichen gelegenen Freiflächen außerhalb des Plangebietes sowie der topografisch Lage des Plangebietes.
- 7.2.9.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.9.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.9.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Oggelsbeuren zu Fuß erreichbar (Verwaltungsgebäude, Kirche etc.).
- 7.2.9.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung an die Kreisstraße 7585 ("Stadioner Straße") hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund des erhöhten Verkehrsrisikos durch eingeschränkte Sichtverhältnisse entlang der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" wurde für die gesamte Erschließung lediglich eine Einfahrt zugelassen und entsprechend festgesetzt. Die Verkehrsabwicklung des Plangebietes verläuft daher in Richtung der nordwestlich und außerhalb des zu überplanenden Bereich liegenden Straße "Häldele".
- 7.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im zentralen Bereich am "Rathaus" sowie dem "Rössle" mit den Linien 326, 382 gegeben.
- 7.2.10.3 Im Einmündungsbereich aus der "Stadioner Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung einer Einfahrt ohne Ausfahrt gewährleistet.
- 7.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig können sie als Stauraum für den Winterdienst sowie für Parkplätze vorgesehen werden. Der landwirtschaftliche Weg ist zudem aufgrund des verorteten Leitungsrechts Teil des zu überplanenden Bereichs. Hier wird durch herzustellende Regenwasserkanäle das aufkommende Hangwasser bei starken Niederschlagsereignissen in den südlich gelegenen "Häldelegraben" geführt.
- 7.2.10.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.10.6 Die bestehenden Verkehrsflächen sind geeignet, die Orts-Teile untereinander zu verbinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die qualifizierten Straßen sichergestellt. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen.

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. Der Schmutzwasserkanal für das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraße herzustellen mit Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der "Stadioner Straße" K 7585.
- 7.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird auf jeweils individuelle Weise entweder dem herzustellenden Regenwasserkanal oder dem Seitenstreifen entlang des Gewässers ("Häldelegraben") zugeführt.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

- 7.2.11.4 Aufgrund der exponierten Lage der nördlich des "Häldelegrabens" gelegenen Grundstücke, wurden für Starkniederschlagsereignisse eine Fläche zur Behandlung des Wasserabflusses im nördlichen Bereich verortet.
- 7.2.11.5 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.11.6 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

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 Nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen ist in den angetroffenen Böden mit dem Antreffen von Schicht- bzw. Hangzugwasser zu rechnen. Ein zusammenhängender Porengrundwasserleiter wurde nicht angetroffen, so dass nichtunterkellerte und einfach unterkellerte Bauwerke von den lokalen Grundwasserverhältnissen unberührt bleiben.
- 7.2.12.3 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 im nördlichen Bereich vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,20 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Dreifamilienhaus 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 ist im nordwestlichen sowie auch im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,25 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Dreifamilienhaus konzipiert. Er

stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen sowie auch der östlich gelegenen angrenzenden Bestandsbebauung dar. Die dem Typ 2 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

- Typ 3 ist im nördlichen sowie auch im südöstlichen Bereich vorgesehen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,32 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen und dabei die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird. Er ist als Ein- bis Dreifamilienhaus konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen sowie auch der östlich gelegenen angrenzenden Bestandsbebauung dar.
- Typ 4 ist im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Häldele III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Häldele III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Oggelsbeuren" der Gemeinde Attenweiler. Es grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten wird das Gebiet durch die "Stadioner Straße" und weitere Bestandsbebauung begrenzt. Nördlich und westlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt. Auf einigen dieser Flächen befinden sich Streuobstbestände.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese. Innerhalb der Fl.-Nr. 738 verläuft ein Graben, an dem drei Gehölze stehen. Auf der Fl.-Nr. 740 befindet sich ein linienförmiger Streuobstbestand. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Jahr 2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 30.10.2018). Dabei erfolgte zwischen Mai 2018 und August 2018 die Erfassung von Fledermäusen, während im März Eulen und zwischen April und Juni 2018 tagaktive Vögel kartiert wurden. Zusätzlich erfolgte zwischen Mai und September 2018 eine Reptilienkartierung. Am 15.06.2018 wurde außerdem eine Relevanzbegehung zur Abschätzung des Vorkommens weiterer relevanter Arten vorgenommen. Bei der Untersuchung wurden die Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus,

Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus sicher nachgewiesen. Als wertgebende Vogelarten wurden im Untersuchungsgebiet u.a. die Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Mehl- und Rauchschwalbe sowie der Turmfalke nachgewiesen. Die erfassten Vogelarten nutzen das Plangebiet jedoch nicht als Brutgebiet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt ein Kernraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte, der auf der Fl.-Nr. 742 in eine Kernfläche des Biotopverbundes übergeht. In der Kernfläche, wie auch im Kernraum auf Fl.-Nr. 740 befinden sich einige Streuobstbestände.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW kartierten Biotope liegen etwa 220 m östlich ("Feldgehölz östlich Oggelsbeuren", Nr. 1-7824-426-0014) und 250 m westlich des Plangebietes ("Strauchhecken nord- und südwestlich Oggelsbeuren", Nr. 1-7824-426-0013). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Hügelland der unteren Riß innerhalb der Donau-Iller-Lech-Platte. Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von den tertiären Sedimenten der Unteren Süßwassermolasse geprägt. Als Leitboden liegt im Plangebiet Parabraunerde aus sandigen und lehmigen Molassesedimenten vor. Laut dem Infoportal des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau von Baden-Württemberg befindet sich im Bereich des Grabens Kolluvium-Pseudogley aus Abschemmassen über Fließerden. In größerer Entfernung zum Graben geht dieser in Pseudogley aus lösslehmreichen Fließerden und Lösslehm über. Gemäß Reichsbodenschätzung ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit als mittel bis hoch zu bewerten, die Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe wird hoch eingestuft. Die Funktionen als Standort für naturnahe Vegetation und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wechseln innerhalb des Plangebietes stark in Abhängigkeit des Bodentyps. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor. Nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Biberach ist im Plangebiet keine Altlastverdachtsfläche bekannt.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes verläuft der "Häldelegaben", ein Gewässer zweiter Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Weitere Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Da das Gelände in Richtung des Grabens hinabfällt, kann es bei Starkregenereignissen aus den erhöhten Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen Obstbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Die umliegende Bebauung ist eher kleinteilig (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten). Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zum tertiären Hügelland der unteren Riß. Das Hügelland ist geprägt durch die Talniederungen von Donau und Riß zwischen den lößbedeckten Schotterterrassen und Tertiärhügeln. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Oggelsbeuren. Die Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung mit Ausnahme des Grabens und der Streuobstbestände vergleichsweise strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden und Westen wird, der überplante Bereich von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umfasst. Südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Straße sowie vom Wohngebiet im Süden her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

Die Streuobstbestände am nördlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten. In die Kernfläche des Biotopverbundes wird nicht eingegriffen und durch die Erhaltung der Streuobstbestände und Festsetzungen zur Grünordnung wird ein Puffer zwischen Bebauung und Biotopverbund geschaffen. Eine Beeinträchtigung der Funktionen des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird dadurch vermieden. Zudem werden entlang des Baches Grünflächen als bachbegleitende Zone geschaffen, die durch die Festsetzung einer Pflanzung für eine naturnahe Durchgrünung des Gebietes sorgen und einen für Tiere nutzbare Korridor bilden.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um 14 Baugrundstücke handelt. Zudem wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken die Versiegelung minimiert.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in einer (Kombi-)Zisterne zurückzuhalten und durch einen Drosselabfluss mit Notüberlauf vollständig in den herzustellenden öffentlichen Regenwasser-Kanal zu entleeren. Das Niederschlagswasser, das auf den Straßenflächen anfällt, ist über einen Mulde entlang des Seitenstreifens am Bachverlauf über die belebte Bodenzone zu versickern. Damit wird zumindest ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser weiterhin vor Ort der belebten Bodenzone zugeführt.

Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen wird auf den privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes eine Mulde mit Gefälle in Richtung Osten hergestellt und dauerhaft erhalten.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden und Westen beschränkt. Durch die geplanten

Pflanzungen auf den Grünflächen und den Baugrundstücken wird die Frischluftproduktion im Plangebiet voraussichtlich geringfügig verbessert. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke südlich des Plangebietes ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.
- 8.2.3.3 Als bachbegleitende Zone und zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes werden entlang des neuen Grabenverlaufes öffentliche Grünflächen mit Pflanzungen festgesetzt. Gepflanzt werden bachbegleitende Gehölze, um eine naturnahe Eingrünung des Grabens zu gewährleisten.
- 8.2.3.4 Zur Sicherung bestehender Streuobstbestände und der Ortsrandeingrünung sowie zur Entwässerung werden am nördlichen Rand des Plangebietes private Grünflächen mit Pflanzbindungen festgesetzt.
- 8.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass pro 650 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.6 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen nur Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

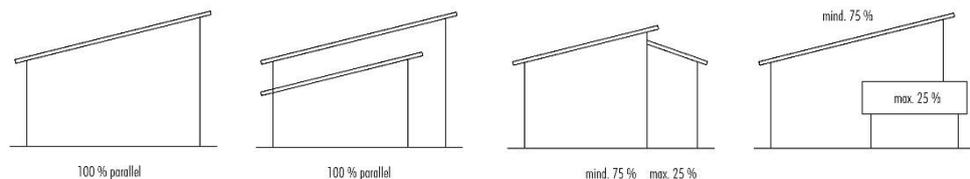
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.13 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 8.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

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 oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaushaus) 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 Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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



9.1.1.3 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 Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

9.1.1.4 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen.

Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständewinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

- 9.1.1.5 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Für bestehende Gebäude mit flacherer Dachneigung ist die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit geschaffen. Im Einzelfall kann damit eine gestalterisch vertretbare Lösung erarbeitet werden. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.7 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 fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.8 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.
- 9.1.1.9 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
- 9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

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 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,57 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,02	65,0%
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14	8,9%
Sonstige Verkehrsflächen	0,02	1,2%
Öffentliche Grünflächen	0,23	14,7 %
Private Grünfläche	0,15	9,6%
Wasserfläche	0,01	0,6%

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 16,6 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 49
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 35-123
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
79

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: AZV Winkel
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Bussenwassergruppe (BUWAG)
- 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: EnBW Energie Baden-Württemberg AG
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest GmbH
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach
- 10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

10.3 Zusätzliche Informationen

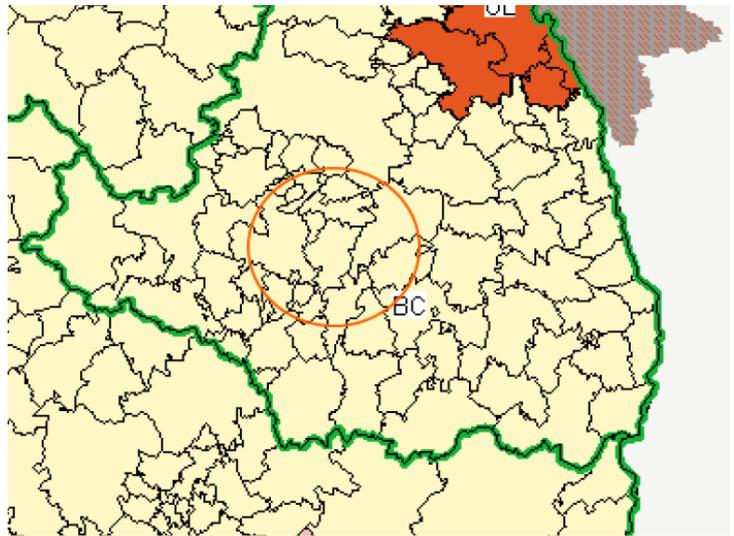
10.3.1 Planänderungen

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.05.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 03.06.2020 wie folgt Berücksichtigung.

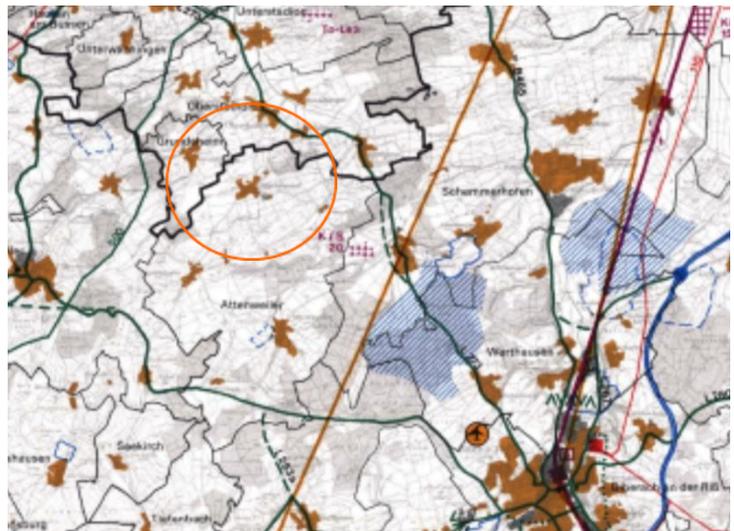
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.05.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 03.06.2020 enthalten):

- Ergänzungen der Ergänzenden Hinweise unter 4.19
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

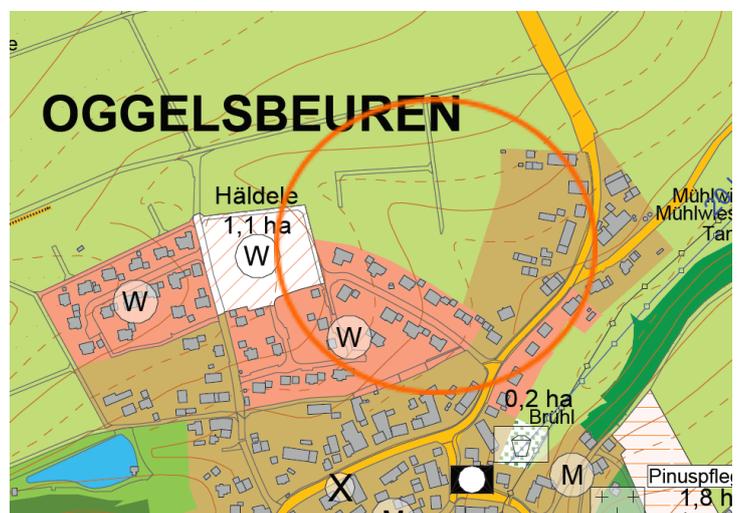
Darstellung im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau Iller, Karte 2 "Raumnutzung – Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Darstellung als "Fläche für Landwirtschaft" und im südöstlichen Bereich als "Mischbaufläche"



Sichtwinkelproblematik zum Einmündungsbereich des Plangebietes auf Flurstück Nr. 735 entlang der "Stadioner Straße" in Richtung Ortskern Oggelshausen



Blick von der "Stadioner Straße" auf das westlich gelegene Plangebiet



Blick auf die nördlich gelegenen Bestandsgehölze im Plangebiet



Blick vom Plangebiet in Richtung Südwesten auf die angrenzende Bestandsbebauung.



Blick von Westen in Richtung Osten auf das Plangebiet.



Blick auf die nordwestlich zum Plangebiet gelegene "Häldele Straße"



Grundlage der städtebaulichen Entwurfsalternativen. Verkehrliche Erschließung mit Ein- und Ausfahrt in die Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" sowie mit öffentlichen Querungen über den "Häldelegraben".



Weitere Planung "Alternative 1" mit öffentlicher Querung des "Häldelegraben" im zentralen Bereich mit zusätzlich zwei privaten Zufahrten in Richtung Osten. Lediglich Einfahrt aus der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" in das Plangebiet.



Abschließende Planung "Alternative 2" mit geradliniger Erschließung und privaten Zufahrten über den "Häldelegraben". Lediglich Einfahrt aus der Kreisstraße 7585 "Stadioner Straße" in das Plangebiet.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2017. Der Beschluss wurde am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Attenweiler, den

.....
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

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. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.09.2019 bis 01.10.2019 (Billigungsbeschluss vom 31.07.2019; Entwurfsfassung vom 31.07.2019; Bekanntmachung am 29.08.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Attenweiler, den

.....
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 01.12.2017 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 19.08.2019 (Entwurfsfassung vom 31.07.2019; Billigungsbeschluss vom 31.07.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Attenweiler, den

.....
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.06.2020 über die Entwurfsfassung vom 19.05.2020.

Attenweiler, den
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Häldele III" in der Fassung vom 19.05.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.06.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Attenweiler, den
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Häldele III" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Attenweiler, den
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Attenweiler, den
(Hr. Schmid, stellvertretender Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 31.07.2019

Plan geändert am: 19.05.2020

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B.Sc. Florian Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.