

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 17.09.2010



Gemeinde Gutenzell-Hürbel Bebauungsplan "Waldenäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsübersicht

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Typenschablonen 4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 15
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 16
6	Hinweise und Zeichenerklärung 19
7	Satzung 22
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung 36
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 53
11	Begründung – Sonstiges 55
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 59
13	Begründung – Bilddokumentation 60
14	Verfahrensvermerke 62


- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); 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. 358, ber. 416)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185)

2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Für die in der Planzeichnung mit "Typ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die in den nachfolgenden Rechtecken zusammengefassten Inhalte:

	Typ 1	Typ 2
PF	GRZ 0,30 0  E3/D2 Wo	GRZ 0,18 0  E3/D2 Wo
ÖBV	SD/PD/WD DN _{SD} 28 - 45° DN _{PD/WD} 14 - 32°	SD/PD/WD DN _{SD} 28 - 45° DN _{PD/WD} 14 - 32°

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

- 3.1  **Allgemeines Wohngebiet**
Die Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO, können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs.5 BauNVO).
Die Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr.3 bis5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §4 BauNVO; Nr.1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 u. §19 Abs.1 BauNVO; Nr.2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen)
- 3.3 **Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs.4 Satz2 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)
- 3.4 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Sofern zulässige 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.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festset-

zungen 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)

3.5 FH.... m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

3.6 0

Offene Bauweise

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

3.7



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

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

3.8



Baugrenze

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

3.9



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen 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)

3.10 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

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

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt; max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

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

3.11 **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
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.12



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.13



Verkehrsflächen

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

3.14



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

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

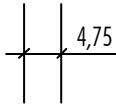
3.15



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

3.16



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)

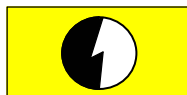
3.17



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.18



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

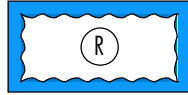
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

3.20



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. Die Pflanzung von Gehölzen ist unzulässig.

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

3.21 Retention von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeleitet werden.

Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück gepuffert und anschließend dem öffentlichen Regenwasser-System zugeführt werden.

Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,5l pro Sekunde und Baugrundstück begrenzt. Ein Notüberlauf in das öffentliche Regenwassersystem ist möglich.

(§9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB)

3.22 Retention von Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss dem Retentionsbereich zugeführt werden.

(§9 Abs.1 Nr.14 und 20 BauGB)

3.23



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche), die keine Fensteröffnung auf die der Kreisstraße K7508 abgewandten Gebäudeseite besitzen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Kreisstraße K7508 abgewandte Gebäudeseite zu orientieren (in Richtung Nordwesten).
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.24



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

3.25 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

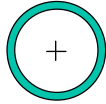
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

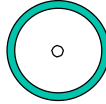
3.26



Zu pflanzender Baum; verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.27



Zu pflanzender Baum; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.28



Zu pflanzende Sträucher; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.29 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o. ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>

Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

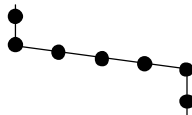
3.30 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.31



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)

3.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Waldenäcker" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.

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

4

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

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1302 (Teilfläche) der Gemarkung Gutenzell östlich des Ortsteils Bollsberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen



gem. § 32 NatSchG BW kartiertes Biotop "Verlandungsbereich des 'Stumpenteiches' westl. Bollsberg" (Nr. 178264260112)

①

Anlage von Laichgewässern mit umliegenden Feuchfflächen für Amphibien

②

Pflege des zu erhaltenden Extensivgrünlandes durch eine jährlich durchzuführende Mahd mit Abtransport des Mähguts

③

Pflanzung von 23 heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Bereich der Feucht- und Grünlandflächen

④

Entnahme der standortfremden Jungfichten

5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Waldenäcker" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.

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

5.2

Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.3

SD

Dachform Satteldach mit folgender Maßgabe:

Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

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

5.4

WD

Dachform **Walmdach** (auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

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

5.5

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 gemessen.

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

- 5.6** DN-....°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°.
- (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
-
- 5.7** **Widerkehre und Zwerchgiebel**
- Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
 - Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m
- (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
-
- 5.8** **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m

- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.10 Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

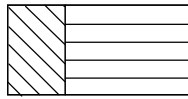
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (Wohnflächenverordnung (WoFIV))	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m ²	1,0
30 m ² bis (kleiner) 50 m ²	1,5
ab 50 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

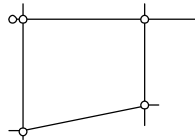
(§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6.1



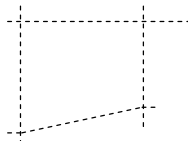
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.4

Nr.;m²

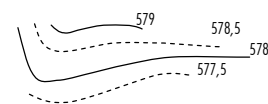
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)

6.5

180

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

6.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung)

6.7



Vorhandener Baum (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

6.8

Insektenschonende Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, insektenfreundliche Natrium-Niederdruck-Lampen verwendet werden. Die Lampen sollten vollständig insektendicht eingekoffert sein und nachts, so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet werden. Die Lichtmasten sollten eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung sollte im gesamten Geltungsbereich verwendet werden.

6.9 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).

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

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

6.10 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).

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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

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.

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ohne Drainagen ausgeführt werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Hat das Regenwassersystem einen Überlauf an das Schmutzwassersystem, dürfen auch hier keine Drainagen an-

geschlossen werden.

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

6.11 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 Gutenzell-Hürbel noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.12 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), §4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185), §74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Gutenzell-Hürbel die Satzung über den Bebauungsplan "Waldenäcker" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.10.2010 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplanes "Waldenäcker" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.09.2010.

§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1302 (Teilfläche) der Gemarkung Gutenzell.

§3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan "Waldenäcker" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.09.2010. Dem Bebauungsplan "Waldenäcker" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 17.09.2010 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu den Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu den Dachaufbauten
- zum Mindest-Dachüberstand
- zu den Farben
- zu den Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

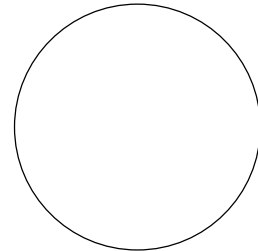
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Waldenäcker" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Gutenzell-Hürbel, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 8.1.2.1 Der überplante Bereich befindet sich im Süd-Westen des Orts-Teiles Hürbel der Gemeinde Gutenzell-Hürbel. Die Flächen werden derzeit als Grün- und Ackerland sowie als private Grünfläche (Garten) genutzt. Der Planungsbereich schließt im Norden an eine bestehende Wohnbebauung und im Süd-Osten an die Kreis-Straße (K) 7508 an. Im Westen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.
- 8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 177 (Teilfläche), 180, 180/3 (Teilfläche), 201 (Teilfläche) und 213 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die großlandschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Alpenvorland" geprägt. Hierin befindet sich die Gemeinde Gutenzell-Hürbel in einem walddreichen Landschaftsteil, dem sog. "Holzstöcke". Dieser ist Teil der eiszeitlich geprägten Terrassenlandschaften zwischen Riss und Iller.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein bestehendes Gebäude, das als Garage und Unterstand für Gartengeräte genutzt wird. Dieses befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 180, das als Gartengrundstück genutzt wird. Die Teilflächen der Fl.-Nrn. 177 und 213 sind bestehende Verkehrsflächen, die als Erschließungsstraßen dienen und sich westlich des Plangebietes als ein landwirtschaftlicher Weg fortsetzen. Die übrigen Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Naturräumliche Einzelemente sind nicht vorhanden.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes fallen nach Nord bzw. Nord-Westen hin um ca. 7 m ab. Im Südosten, hin zur Kreis-Straße (K) 7805, fällt das Gelände zur Straße hin grabenartig um etwa einen Meter ab.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Diese Planung dient der Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- und langfristig zu gewährleisten. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 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.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vor-

gesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-
kategorien"

8.2.3.2 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:

- All 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.
- All 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungs-Fähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
- All 2.1.1.2 [...] Die Standort-Voraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungs-Achsen verbessert werden.
- All 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
- All 2.1.1.4 [...] Die Land- und Forstwirtschaft [soll] als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden. [...]
- All 2.1.1.5 [...] In den landschaftlich geeigneten Teilräumen [soll] [...] der Fremdenverkehr zur Strukturverbesserung gesichert und weiterentwickelt werden.
- All 2.2.1 In den [...] strukturschwachen Räumen sollen vor allem Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktur-Einrichtungen sicherstellt. [...]

- B11.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
 - B11.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
 - B11.1 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 landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
 - B11.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B11.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
 - BIV1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 8.2.3.4 Das Gemeindegebiet der Gemeinde Gutenzell-Hürbel ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen - festgestellt am 31.10.2000 - enthalten. Die überplanten Flächen werden hierin als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.3.5 Die im Flächennutzungsplan enthaltenen landschaftsplanerischen Vorgaben werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Neben der beschriebenen Fläche wurden zwei weitere Flächen als alternative Standorte näher untersucht. Zum einen die gemeindeeigene Fläche zwischen der ehemaligen Schule und dem Feuerwehrhaus bzw. dem Friedhof. Diese wurde jedoch vom Gemeinderat abgelehnt. Zum anderen eine Fläche hinter der Raiffeisenbank in Hürbel. Diese Fläche wurde zunächst auch befürwortet. In einem ersten Gespräch mit dem Landratsamt stellte sich jedoch heraus, dass die Flächen auf Grund einzuhaltender Abstandsflächen zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb faktisch nicht verwendbar sind.
- 8.2.4.2 Die Fläche erscheint als Wohnbaufläche geeignet, da sie eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Die Fläche ist weder exponiert, noch greift deren Bebauung unnatürlich in das Erscheinungsbild der Landschaft ein. Für die zukünftigen Nutzer stellt es einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort dar. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Der Großteil der Flächen befindet sich derzeit im Besitz der Gemeinde und ist hierdurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar.
- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die angrenzende Kreis-Straße (K) 7508 hingewiesen. Konflikte durch den Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung eines Anbauverbots-Streifens von 15 m gemäß § 22 StrGBW ist zu beachten.
- 8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbauflächen auszuweisen. Für diese soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus die vorhandene Siedlungs-Struktur zu berücksichtigen und zu erhalten. Dabei sollen bedarfsgerechter Grundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser geplant werden. Es soll eine hohe Flexibilität bezüglich der weiteren Anbindungen des gesamten Gebietes an das örtliche Straßennetz sichergestellt werden. Konflikten mit dem Naturraum und der angrenzenden Kreis-Straße (K) 7508 sollen bei der Planung vermieden oder minimiert werden. Die überplanten Flächen sollen möglichst effektiv ausgenutzt werden, um preisgünstigen Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu schaffen.
- 8.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und dabei verständliches und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

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

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

Schema-Schnitte zum Geländeverlauf und beispielhafter Gebäude wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger.

Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen und zwei ergänzende Vorentwurfs-Varianten erarbeitet. Diese unterschieden sich insbesondere in der jeweiligen Organisation der inneren Erschließung. Die Alternative 1 weist eine Ringerschließung auf, alle anderen Alternativen weisen unterschiedlich dimensionierte, zentrale Wendemöglichkeiten auf.

8.2.5.2 Die Alternative 3.1 wird der Planung zu Grunde gelegt. Sie weist im Süd-Westen einen großzügigen Wendebereich und eine sonst sehr wirtschaftliche Erschließung auf. Der Entwurf ist dafür geeignet, eine Verbindung zu später folgenden, im Westen anschließenden Wohngebieten herzustellen. Über einen Fußweg ist eine Verbindung zur Kreis-Straße (K) 7508 vorgesehen.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandenen Strukturen abzurunden und weitere Ergänzungen zu ermöglichen.

8.2.6.2 Im Westen des Plangebietes erstreckt sich eine durchgehende Grundstückszeile, die im Norden durch eine Grünfläche und im Süden durch den großzügigen Wendepplatz begrenzt wird. Die übrigen Grundstücke befinden sich entlang der Kreis-Straße (K) 7508, von der aus keine Grundstücke direkt erschlossen werden sollen und entlang der bereits bestehenden Bebauung, die sich im Osten an das Plangebiet anschließt. Daneben sind verschiedene Freiflächen vorgesehen, die der Ortsrand-Eingrünung dienen. Die nördliche Grünfläche übernimmt darüber hinaus die Funktion

der Retention von Niederschlagswasser. Sie tragen dabei zur Lösung der bestehenden Oberflächenwasser-Problematik bei und dienen darüber hinaus der Eingrünung des Plangebietes. Für die Gebäude der am neuen Ortsrand dargestellten Grundstücke sind Haupt-Firstrichtungen festgesetzt, die ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortsrandes sicherstellen. Für die übrigen Bereiche, die keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild haben, sind keine Firstrichtungen festgesetzt.

- 8.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. So ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung 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. Widerkehre) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für den gesamten Planungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- 8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- 8.2.7.3 Im allgemeinen Wohngebiet sollen durch die Herabstufung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit unter Umständen verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen folgt ebenfalls der Zielsetzung Fehlentwicklungen zu vermeiden. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- 8.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 8.2.7.5 Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl wird verzichtet.
- 8.2.7.6 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die Typen 1 und 2 ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 (Typ 1) bzw. 0,18 (Typ 2) befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Der Wert im Typ 1 orientiert sich an den Vorgaben der nach Norden und Osten anschließenden Bebauung. Der im Typ 2 berücksichtigt, dass ein Teil der Fläche bereits als privates Gartengrundstück genutzt wird und in diesem Teilbereich keine weitere Bebauung mehr vorgesehen ist. Der festgesetzte Wert von 0,18 reicht für die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden aus.
- 8.2.7.7 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 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, Schwimmbecken 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 genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 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 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu §19 Rn 23).
- 8.2.7.8 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.
- 8.2.7.9 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur

Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte 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. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von "schlanken" und "gerichteten" Baukörpern.

Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Wegen ihrer geringen Aussagefähigkeit bezüglich der absoluten Höhe der Gebäude wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße verzichtet.

- 8.2.7.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.11 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit städtebaulichen Fehlentwicklungen 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).
- 8.2.7.12 Die bei allen Typen festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.13 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude, die sich auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ergeben, 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 Mög-

lichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. 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. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 8.2.7.14 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.15 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 diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.
- 8.2.7.16 Entlang der Kreis-Straße (K) 7508 ist ein Anbauverbot in einer Breite von 15 m ab dem Fahrbahnrand einzuhalten. Hierfür sind in den Bereichen entlang der Kreis-Straße Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Im Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Ihr Standort ist so gewählt, dass es zu keinen gestalterischen Beeinträchtigungen kommt. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil "Hürbel" sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Hürbel zu Fuß erreichbar (insbesondere: Kindergarten, Kirche, Gemeindehaus).

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Rosen- und die Waldenstraße an die Kreis-Straße (K) 7508 und damit ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreis-Straße (K) 7508 besteht bei Reinstetten eine Anbindung an die Landes-Straße (L) 265. Über diese ist bei Ochsenhausen eine Anbindung an die Bundes-Straße (B) 312 möglich. Dadurch sind weitere Anbindungen an den Autobahnanschluss 127 (Berkheim) zur Bundes-Autobahn (A) 7 gegeben.

Im Zentrum des Orts-Teiles Hürbel befindet sich eine Bushaltestelle der Gesellschaft Regionalverkehr Alb Bodensee (RAB). Von hier aus können die Fahrziele Ochsenhausen und Biberach angefahren werden.

8.2.9.2 Im Bebauungsplan sind Flächen für einen Fußweg zur Kreis-Straße (K) 7508 festgesetzt. Damit ist die fußläufige Verbindung des Gebietes in Richtung Süd-Osten möglich.

8.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, die die topographische Situation berücksichtigt und im Südwesten in einer großzügigen Wendefläche mündet. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeit und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Diese Fahrzeuge können auf dem Wendekreis einen Wendevorgang ohne Zurücksetzen abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Zur Ergänzung des bestehenden Fußwegenetzes ist ein einseitig geführter Fußweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

8.2.9.4 Ein Erschließungssystem mit Wendekreis stellt wegen der geringen Fläche des Plangebietes eine sinnvolle Erschließungslösung dar. Sie ist dafür geeignet das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

8.2.9.5 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreis-Straße (K) 7508 von 15,00 m (nach §22 StrGBW) ist gewahrt.

8.2.10 Gebäudetypen

8.2.10.1 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 mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 180 im gesamten Planungsbereich vorgesehen. An die umgebenden Bebauung angepasst ist er als Ein- und Zweifamilienhaus konzipiert. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden.
- Typ 2 ist lediglich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 180 vorgesehen. An die umgebenden Bebauung

angepasst ist auch er als Ein- und Zweifamilienhaus konzipiert. Er kann ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen ausgeformt werden.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Waldenäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

9.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich im Süd-Westen des Orts-Teiles Hürbel der Gemeinde Gutenzell-Hürbel. Die Flächen werden derzeit als Grün- und Ackerland sowie als private Grünfläche (Garten) genutzt. Der Planungsbereich schließt im Norden an eine bestehende Wohnbebauung und im Süd-Osten an die Kreisstraße (K) 7508 an. Im Westen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

9.1.1.3 Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen sind die überplanten Flächen als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt. Daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

9.1.1.4 Diese Planung dient zum einen der Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- und langfristig zu gewährleisten.

9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Waldenäcker" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 841 Biotopwertpunkten wird extern auf der Fl.-Nr. 1302 (Teilfläche) der Gemarkung Gutenzell erbracht.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 1,45 ha, davon sind 1,36 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen sowie 0,09 ha Grünflächen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur- und Landschaft:

Im überplanten Bereich und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotop. In der weiteren Umgebung des Orts-Teiles Hürbel befinden sich einige kleinere gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop (Feldhecken, Feldgehölze) in einem Abstand von ca. 300-600 m zum Plangebiet. Diese werden von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.2 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen bereits bebauten Bereichen und Bereichen, in denen neues Baurecht geschaffen wird (Eingriff). Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 180 befindet sich bereits eine Garage, für die kein Ausgleich erbracht werden muss. Für das neu geschaffene Baurecht in diesem Bereich sowie im restlichen Plangebiet ist ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird für den gesamten Bereich abgearbeitet.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Artenvielfalt. Das Grundstück Fl.-Nr. 180 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird als privater Garten genutzt. Im Norden grenzt der überplante Bereich an den bestehenden südlichen Ortsrand des Orts-Teiles Hürbel an. Östlich verläuft die Kreis-Straße (K) 7508. Südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Besondere Artenvorkommen (Arten der Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Das Vorkommen von Offenland-Arten wie die Feldlerche, die Wachtel u.a. ist in dem Bereich aber nicht auszuschließen.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sollten als Straßenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden. Die Beleuchtung sollte in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet und während der Nacht zeitweise

abgeschaltet werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bzw. die intensiv genutzten Ackerflächen bleiben erhalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist standortkundlich dem Naturraum "Holzstöcke" innerhalb der Großlandschaft "Donau-Iller-Lechplatte" zuzuordnen. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme der bestehenden Garage sowie der gepflasterten Zufahrt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 180 keine versiegelten oder befestigten Flächen vor. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland bzw. Ackerflächen) und fallen nach Norden hin leicht ab. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Das Schutzgut Boden wird durch die Errichtung von Baukörpern (Versiegelung) beeinträchtigt. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Allerdings ist der Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 für Typ 1 bzw. von 0,18 für Typ 2 relativ niedrig. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. 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. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

9.2.1.4 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Bei den landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen ist eine mäßige Versickerungsleistung zu erwarten. Es liegt jedoch kein Baugrundgutachten vor. Die Belange von oberirdischen Gewässern sind nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Die Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund des geringen Versiegelungsgrades (s. oben) nicht

erheblich. Im Baugebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Auf eine gewünschte Versickerung in den privaten Grundstücksflächen ist hingewiesen. Die Belastung des Grundwassers durch den Nährstoff-Eintrag aus der Landwirtschaft entfällt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Nutzung durch die Landwirtschaft (Intensivgrünland bzw. intensive Ackernutzung) führt langfristig zu einem Nährstoffeintrag.

9.2.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Rottumtal zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Wohngebiet nördlich des Planungsbereiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich nicht um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Die bestehende Grünlandfläche begünstigt kleinräumig die Entstehung von Kaltluft, die nach Norden hin die bestehende Siedlung mit Frischluft versorgt. Diese Funktion ist allerdings auf Grund der geringen Größe der Grünfläche eher gering ausgeprägt. Die umliegenden Ackerflächen haben keine besondere Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft.
- Prognose bei Durchführung: Die Planung führt zu einem Verlust der Grünlandfläche. Die Funktion dieser Fläche für die Entstehung von Kaltluft geht dadurch verloren. Auf Grund der geringen Bedeutung dieser Fläche für die Frischluftversorgung und auf Grund der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im südlichen und im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt

sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen bzw. Ackerflächen in südlicher Ortsrandlage des Orts-Teiles Hürbel. Sie weisen ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Der Bereich ist von Südosten, Süden Südwesten her einsehbar. Das Grundstück Fl.-Nr. 180 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird als privater Garten genutzt. Auf dieser Fläche befinden sich eine Garage sowie ein gepflasterter Zufahrtsweg.
- Prognose bei Durchführung: Das Landschaftsbild erfährt durch die Baukörper in Ortsrandlage eine Beeinträchtigung. Auf Grund von Pflanzungen in dem Baugebiet (auf den privaten Grundstücksflächen) und im Straßenraum wird jedoch eine Durchgrünung gewährleistet. Durch die beiden Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im Süden sowie im Norden wird das Gebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt. Die Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

9.2.1.8 Biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung von standortgerechten Gehölzen innerhalb und außerhalb des Baugebietes, gute Ein- und Durchgrünung, Entwicklung eines naturnahen Retentions-Teiches, Hinweis auf Durchgängigkeit für Kleinlebewesen innerhalb der privaten Grundstücksflächen) können die Beeinträchtigungen weiter reduziert werden. Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden. Hierbei ist auf einen möglichst nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zu achten, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

9.2.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im überplanten Bereich und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope. In der weiteren Umgebung des Orts-Teiles Hürbel befinden sich einige kleinere gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotope (Feldhecken, Feldgehölze) in einem Abstand von ca. 300-600 m zum Plangebiet. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Die Biotope werden von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

9.2.1.10 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: Das Planungsgebiet sowie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Hofstellen in der näheren Umgebung. Der nordöstliche Bereich (Fläche Fl.-Nr. 180) wird als privater Garten genutzt. Östlich grenzt das Plangebiet an die Kreis-Straße K7508.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren. Aus landschafts-optischer Sicht erfährt der Ortsrand auf Grund der über die öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzungen gesicherten Eingrünung eine Verbesserung. Nach Aussage von Herrn Dr. Obert (LRA Biberach, Umwelt- und Arbeitsschutz vom 14.09.2010) ist bei dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung abschätzbaren Verkehrsaufkommen die Einhaltung der Lärmorientierungswerte nicht sichergestellt, wenn nicht eine Geschwindigkeitsbegrenzung durch Versetzen des Ortsschildes erreicht werden kann. Da laut schriftlicher Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 23.08.2010 das Ortsschild nicht bis zum Beginn des Baugebiets verlegt werden kann, werden für die erste Häuserzeile passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Orientierung der Ruheräume, den Einbau von Schallschutzfenstern und die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile in Verbindung mit dem Einbau Lüftungstechnischer Anlagen festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Nutzungskonflikte in Folge des Verkehrslärms der Kreis-Straße auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung.

9.2.1.11 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der Kreis-Straße K7508 ein. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Planung wird der südöstliche Bereich im Abstand von 15 m zur Kreis-Straße hin von Bebauung freigehalten. Dadurch werden Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm vermieden. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer im Plangebiet ist gesichert. Daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte.

9.2.1.13 Erneuerbare Energien (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine leichte Neigung in Richtung Norden auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

9.2.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im überplanten Bereich und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotop. In der weiteren Umgebung des Ortsteiles Hürbel befinden sich einige kleinere gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop (Feldhecken, Feldgehölze) in einem Abstand von ca. 300-600 m zum Plangebiet. Diese werden von der Planung nicht betroffen. Für den Bereich der Gemeinde Gutenzell-Hürbel existiert kein Landschaftsplan. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet

nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

9.2.2.1 Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Für die übrigen Schutzgüter erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht in Anlehnung an das Bewertungs-Schema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung ("Städteatagliste") der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach. Hierbei wird ein Flächenwert (meist die Ar-Anzahl der Fläche) schutzgutbezogen mit einer Wertzahl multipliziert. Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

9.2.2.2 Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Waldenacker" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter

9.2.2.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.

9.2.2.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (Festsetzungen und Pflanzungen, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung, Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.2.5 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.2.2.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland bzw. von intensiv genutzten Ackerflächen	Die Lebensräume "Intensivgrünland" bzw. "intensiv genutzte Ackerflächen" werden durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßentraumes; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Die Auswirkungen für dieses Schutzgut sind erheblich, da es sich um den großflächigen Verlust von für Arten und Lebensgemeinschaften gering- bis mittelwertigen Flächen handelt.

9.2.2.7 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erheblich

9.2.2.8 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Verwendung sickerfähiger Beläge; Schaffung von Retentionsmulden	Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff, da das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeführt wird.

9.2.2.9 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	geringfügige Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung relativ kleiner Baukörper im Bereich einer Fläche mit geringer Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den in der Nähe liegenden Flächen ebenfalls gewährleistet werden.

9.2.2.10 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von Wohngebäuden	Errichtung zusätzlicher Baukörper in Ortsrandlage	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden; Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Auf Grund der Bebauung in Ortsrandlage ist der Eingriff trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erheblich.

9.2.2.11 Fazit: Der Eingriffs-Schwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

9.2.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB: Bilanzierung Eingriff/Ausgleich

9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Eingriffs-Schwerpunkt):

9.2.3.2 Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Flächen- nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ar	Anzahl	Punkte
I Bilanzierung der Eingriffsfläche					
Bestand:					
1	Wiese/Acker, intensiv genutzt	20	122,52	-	2.450
2	Feldweg (wasserdurchlässiger Belag)	10	1,66	-	17
3	privater Garten	25	19,96	-	499
4	versiegelte Flächen (Fahrbahn)	0	0,75	-	0
5	versiegelte Flächen (Garage/Schuppen)	0	0,57	-	0
6	Bäume	10	-	6	60
Summe:			145,46	6	3.026
Planung:					
1	versiegelte Flächen (Typ 1): GRZ = 0,30 plus 50 % Überschreitungsmöglichkeit	0	42,11	-	0
2	versiegelte Flächen (Typ 2): GRZ = 0,18m ² plus 50 % Überschreitungsmöglichkeit	0	5,54	-	0
3	versiegelte Flächen (Fahrbahn)	0	19,13	-	0
4	wasserdurchlässige Beläge (Typ 1) durch weitere 50 % Überschreitungsmöglichkeit	10	14,04	-	140
5	wasserdurchlässige Beläge (Typ 2) durch weitere 50 % Überschreitungsmöglichkeit	10	1,85	-	19
6	Verkehrsfläche als Begleitgrünfläche	20	2,90	-	58
7	private Gärten (Typ 1), naturnah	25	37,43	-	936
8	private Gärten (Typ 2), naturnah	25	13,14	-	329
9	Retentionsbereich, extensiv gepflegt	40	6,59	-	264
10	öffentliche Grünfläche, extensiv gepflegt	40	2,73	-	109
11	Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	10	-	20	200
12	Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen	10	-	13	130
Summe:			145,46	33	2.185
Bilanz:					
vor dem Eingriff:					3.026

nach dem Eingriff:				2.185
Differenz:				841
II Bilanzierung der Ausgleichsfläche				
Bestand:				
1	Feuchtgebiet mit §32 Kriterien	80	7,57	606
2	Wiese mit durchschnittlicher Bewirtschaftungsintensität	40	47,34	1.893
2	Aufforstung mit Jungfichten	20	1,62	32
Summe:			56,53	2
				2.531

Planung:				
1	Feuchtgebiet mit §32 Kriterien (Bestand)	80	7,57	606
2	Feuchtgebiet mit §32 Kriterien	60	29,19	1751
3	Wiese mit durchschnittlicher Bewirtschaftungsintensität (Bestand)	40	19,77	791
3	Baum 1. Ordnung	10		23
Summe:			56,53	3.378
Bilanz:				
vor Umsetzung der Maßnahmen:				2.531
nach Umsetzung der Maßnahmen:				3.378
Differenz:				847

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme abgedeckt.

9.2.3.3 Schutzgut Boden (Eingriffs-Schwerpunkt):

Das geplante Vorhaben hat nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von 0,81 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt. Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 1-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 5 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die Funktionen "natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Berücksichtigung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklassen 4-5 (hoch bis sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Stufe 2-gering).

Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach den Bodenschätzungskarten, die das Landratsamt Biberach, Sachbereich Bodenschutz, zur Verfügung stellte. Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in ha mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff in Hektar-Werteinheiten (haWe) berechnet:

Funktion	Fläche in ha	Bewertungsklasse vor dem Eingriff	Bewertungsklasse nach dem Eingriff	erforderlicher Kompensationsbedarf in haWe
natürliche Bodenfruchtbarkeit				
für die versiegelten Flächen	0,65	3	1	1,30
für die teilversiegelten Flächen	0,16	3	1	0,32
Summe	0,81			1,62
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf				
für die versiegelten Flächen	0,65	3	1	1,30
für die teilversiegelten Flächen	0,16	3	2	0,16
Summe	0,81			1,46
Filter und Puffer für Schadstoffe				
für die versiegelten Flächen	0,65	4	1	1,95
für die teilversiegelten Flächen	0,16	4	1	0,48
Summe	0,81			2,43

9.2.3.4 Die Eingriffe ergeben somit für die Funktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit" einen Kompensationsbedarf von 1,62 haWe, für die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" von

1,46 haWe und für die Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" von 2,43 haWe. Da im Moment keine Ausgleichsflächen im Sinne der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" zur Verfügung stehen, auf denen speziell auf den Boden bezogene Maßnahmen umgesetzt werden könnten, erfolgt die weitere Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs durch eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.

9.2.3.5 Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 1302 (Teilfläche) der Gemarkung Gutenzell östlich des Ortsteils Bollsberg. Bei der Fläche handelt es sich um eine schlammig-anmoorige Wiesensenke. Im Bereich des ehemals vorhandenen "Stumpenteiches" hat sich in dessen letzten Verlandungsrest auf einer Teilfläche von etwa 750 m² ein flächiges Schnabelseggen-Ried (gem. §32 NatSchG BW kartiertes Biotop, Nr. 178264260112) entwickelt. Ein ehemals genutzter, inzwischen zugeschütteter Graben ist noch erkennbar. Nördlich grenzt eine vor kurzem gepflanzte Reihe von Jungfichten die Ausgleichsfläche zu einem Feldweg hin ab. Östlich des Feldweges schließt ein großer Waldkomplex, im Südosten ein relativ junger Fichtenforst an.

9.2.3.6 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze unter dem Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zur Entwicklung von Laichgewässern mit umliegenden Feuchtflecken für Amphibien wird der grundwassernahe Bereich durch Ausgrabungen vergrößert und in Teilbereichen vertieft. Außerdem wird der zugeschüttete Graben wieder geöffnet, um die Vernässung der Fläche durch den Zufluss zu fördern.
- Die standortfremden Jungfichten entlang des Feldweges werden entfernt.
- Im Bereich der Feucht- und Grünlandflächen werden 23 heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt (geeignet sind v.a. Schwarz-Erlen und Weiden-Arten).
- Das zu erhaltende Extensivgrünland wird durch eine jährlich durchzuführende Mahd mit anschließendem Abtransport des Mähguts gepflegt. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Die schonende Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachlich abzusichern.

9.2.3.7 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland und -acker) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume ausgeglichen. Durch die Entwicklung von Laichgewässern, Feuchtflecken und die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen entstehen vor allem Biotop für Amphibien, Insekten und Vögel. Zusätzlich wirkt sich die Entstehung naturnaher Wasser- und Feuchtflecken aus.

chen positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Der hieraus wachsende Strukturreichtum und die Entfernung nicht standortgerechter Fichtenbestände bringt eine höhere Vielfaltigkeit mit sich, fördert die Senkung des Hemerobiegrades und wirkt sich somit positiv auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Arten und Lebensräume aus. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.2.4.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen und zwei ergänzende Vorentwurfs-Varianten erarbeitet. Diese unterscheiden sich insbesondere in der jeweiligen Organisation der inneren Erschließung. Die Alternative 1 weist eine Ringerschließung auf, alle anderen Alternativen beinhalten unterschiedlich dimensionierte, zentrale Wendemöglichkeiten.
- 9.2.4.2 Die Alternative 3.1 wird der Planung zu Grunde gelegt. Sie weist im Süd-Westen einen großzügigen Wendebereich und eine an sonst sehr wirtschaftliche Erschließung auf. Der Entwurf ist dafür geeignet, eine Verbindung zu später folgenden, im Westen anschließenden Wohngebieten herzustellen. Über einen Fußweg ist eine Verbindung zur Kreis-Straße K 7508 vorgesehen.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 9.3.1.2 Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.
- 9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Bewertungs-Schema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung ("Städtetragliste") der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach. Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.
- 9.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:
- Stellungnahme des Regionalverbandes Donau-Iller vom 18.04.2007
 - Stellungnahme des Landratsamtes Biberach, Wasserwirtschaftsamt, vom 30.04.2007
 - Stellungnahme der EnBW Regional AG vom 02.05.2007
 - Stellungnahme des Landratsamtes Biberach, Untere Naturschutzbehörde, vom 23.05.2007
 - Stellungnahme des Landratsamtes Biberach, Straßenamt, vom 19.07.2007

– Stellungnahme des Landratsamtes Biberach, Amt für Immissions- und Arbeitsschutz, vom 19.07.2007

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds sowie zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen vor.

9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Laichgewässern, Entfernen der Jungfichten, Gehölzpflanzungen, extensive Bewirtschaftung des Grünlandes) sollte durch die Gemeinde Gutenzell-Hürbel über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Das extensive Grünland ist einmal jährlich im Herbst zu mähen, die Amphibien sollten vorab aus dem Mähbereich vertrieben werden. Die Überwachung dieser Pflege sollte alle zwei Jahre durch die Gemeinde Gutenzell-Hürbel stattfinden. Die Überwachung der Funktion der Entwässerungsanlagen zur Abführung des Oberflächenwassers sollte durch das beauftragte Ingenieurbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gutenzell-Hürbel über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der baulichen Maßnahmen jährlich durchgeführt werden.

9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,30 für Typ 1 bzw. 0,18 für Typ 2.

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,45 ha.

9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes oder in der näheren Umgebung. In der weiteren Umgebung des Orts-Teiles Hürbel befinden sich einige kleinere amtlich kartierte Biotope. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

9.3.4.4 Bei den überplanten Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Ackerflächen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine als Garten genutzte private Grünfläche mit einer Garage sowie einer gepflasterten Zufahrt. Im Norden grenzt der überplante Bereich an den bestehenden südlichen Ortsrand des Orts-Teiles Hürbel an. Östlich verläuft die

Kreis-Straße K7508. Südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt keine wesentliche Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper), das Schutzgut Arten und Lebensräume (großflächiger Verlust von gering- bis mittelwertigem Lebensraum) sowie das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage) aus.

- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Umwandlung des vorhandenen intensiv genutzten Ackerlandes in eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Süden bzw. in eine öffentliche Grünfläche als naturnahe Retentionsmulde im Norden, Minimierung des Versiegelungs-Grades in dem Baugebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen, Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie Schaffung von Amphibiengewässern, Pflanzung standortgerechter Gehölze und Entfernung standortfremder Fichten auf der externen Ausgleichsfläche.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Bewertungs-Schema zur Quantifizierung der Eingriffswirkung ("Städtetagliste") der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach. Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbalargumentative Abarbeitung. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 841 Biotopwertpunkten erfolgt vollständig auf einer externen Fläche. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 1302 (Teilfläche) der Gemarkung Gutenzell.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 9.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel-, Walm- und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und werden bei aktuellen Baugesuchen regelmäßig nachgefragt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. 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 Reihenhauses) 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 von den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt die Bedürfnisse zeitgemäßer Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung 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 Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.

10.1.1.5 Die Vorschriften zu den Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben rot bis rotbraun sowie betongrau bis anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die land-

schaftliche Situation ein.

- 10.1.1.6 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 bestimmbar Bezug-Größen in Frage gestellt.

10.1.2 Sonstige Regelungen:

- 10.1.2.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungs-Struktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da der Planungsbereich nur beschränkte Regelquerschnitte wirtschaftlich erscheinen lässt.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücksneuaufteilungen) sind erforderlich und geplant.

11.1.1.3 Die Gemeinde ist im Besitz der überwiegenden Flächen im Plangebiet.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 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.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,45 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,12	77,1 %
öffentliche Verkehrsflächen Bestand	0,02	1,2 %
öffentliche Verkehrsflächen Planung	0,23	15,6 %
öffentliche Grünflächen	0,09	6,1 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 22,32%

- 11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 31
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 20,7
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
77

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trenn-System des Abwasserzweckverbandes Mittleres Rottumtal.
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Frischwassernetz der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Gutenzell-Hürbel durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Gebrüder Miller Schwendi
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamtes Biberach
- 11.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	190.000,-
öffentliche Grünflächen	€	3.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	230.000,-
externe Ausgleichsmaßnahmen	€	5.000,-
Gesamt	€	428.000,-

- 11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 12.05.2009 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.04.2009 wie folgt Berücksichtigung.
 - Aufnahme des Fußweges in einer Breite von 1,50 m westlich der Erschließungs-Straße sowie

Anpassung der anliegenden Flächen

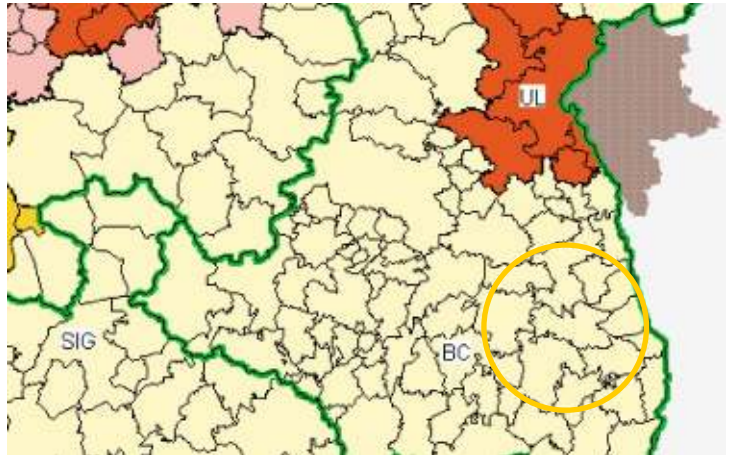
- Reduzierung der Erschließungs-Straße auf eine Breite von 4,75 m
- Herausnahme einer Begleitgrünfläche mit zwei Stellplätzen und zwei verbindlichen Baumstandorten
- Herausnahme der Festsetzung für die Firstrichtungen
- Ergänzung der Festsetzung; Pflanzungen in den öffentlichen Flächen um Obstbäume
- Änderung der Festsetzung; Pflanzungen in dem Baugebiet von pro 600 m² auf pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum
- Aufnahme der Farbtöne betongrau bis anthrazitgrau für Dächer
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 01.07.2010 wurden Plan und Text aktualisiert und an die neuesten Daten- und Rechtsgrundlagen angepasst. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

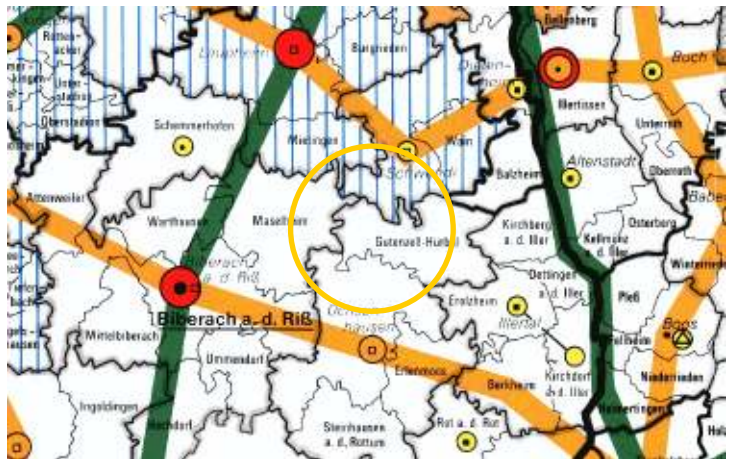
- Herausnahme der Festsetzung zur abweichenden Bauweise und Aufnahme einer Festsetzung zur offenen Bauweise
- Aufnahme der bislang getroffenen örtlichen Bauvorschrift zu Retention von Niederschlagswasser bei den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Aufnahme der bislang getroffenen örtlichen Bauvorschrift zu Bodenbelägen in dem Baugebiet bei den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Überarbeitung der Festsetzungen "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" und "Pflanzungen in den Baugebieten"
- Überarbeitung der Festsetzung "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"
- Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Ändern der Wohnflächenbemessungsgrenzen für die Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan
- 11.3.1.3 Bei der Planänderung vom 07.07.2010 wurden Plan und Text aktualisiert und weiter an die neuesten Daten- und Rechtsgrundlagen angepasst. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:
- Verbreiterung der Zufahrten der Grundstücke Nrn. 5 und 11
 - Anpassung der Festsetzungen zum Niederschlagswasser und zur Retention
 - Herausnahme der örtlichen Bauvorschrift zu den Mindest-Dachüberständen
 - Herausnahme der örtlichen Bauvorschrift zu den Materialien
 - Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan
- 11.3.1.4 Bei der Planänderung vom 19.07.2010 wurden die Beratungsergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2010 eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:
- Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich des Typ 2 statt der bisherigen Festsetzung einer Grundfläche (GR)
 - Anpassen des Ausgleichskonzeptes
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan
- 11.3.1.5 Bei der Planänderung vom 17.09.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.10.2010 enthalten):
- Einfügen einer Immissionsschutz-Festsetzung entlang der Kreis-Straße 7508
 - Nachrichtliche Ergänzung des bestehenden Biotops in der Festsetzung zur Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich
 - Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen des Satzungstextes
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

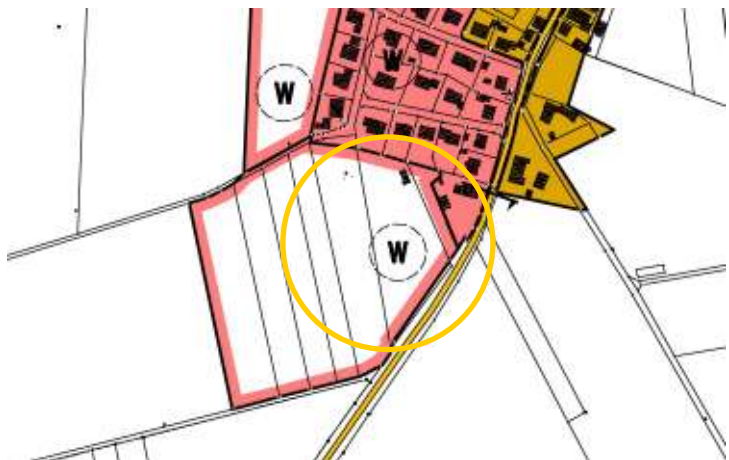
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller 1987, Karte 1 "Raumstruktur"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 31.10.2000. Darstellung als geplante Wohnbaufläche.



Blick von Norden auf das Plangebiet in Richtung Kreis-Straße (K) 7508



Blick von Süd-Osten auf das Plangebiet.



Blick von Süd-Westen auf den Bereich des Plangebietes entlang der Kreis-Straße (K) 7508.



Blick von Süd-Westen auf den Planungsbereich (Grünfläche in der rechten Bildhälfte) und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Blick in Richtung Norden auf den Bereich der zukünftigen Erschließung "Rosenstraße" und den zukünftigen Retentionsbereich (links im Bild).



Blick von Norden auf den Bereich der bestehenden Erschließungsflächen der "Rosenstraße" und den zukünftigen Retentionsbereich (rechts im Bild).



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.04.2007. Der Beschluss wurde am 20.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010

(der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 05.07.2010 statt (gem. §3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2010 bis 08.09.2010 (Billigungsbeschluss vom 19.07.2010; Entwurfsfassung vom 19.07.2010; Bekanntmachung am 30.07.2010) statt (gem. §3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010

(der Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 09.05.2007 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 22.07.2010 (Entwurfsfassung vom 19.07.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2010 über die Entwurfsfassung vom 17.09.2010.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010
(der Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Gutzell-Hürbel, den 18.10.2010
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über den Bebauungsplan "Waldenäcker" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gutzell-Hürbel, den 05.11.2010
(der Bürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §10 Abs.4 BauGB)

Der Satzung über den Bebauungsplan "Waldenäcker" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gutzell-Hürbel, den 05.11.2010
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.03.2008
Plan geändert am: 12.05.2009
Plan geändert am: 01.07.2010
Plan geändert am: 07.07.2010
Plan geändert am: 19.07.2010
Plan geändert am: 17.09.2010

Planer:

.....
(i.A. M. Griebe)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.