

Gemeinde Gutenzell-Hürbel Bebauungsplan "Bei der Schule" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 21
4	Hinweise und Zeichenerklärung 26
5	Satzung 36
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 38
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 55
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 61
9	Begründung – Sonstiges 64
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 67
11	Begründung – Bilddokumentation 68
12	Verfahrensvermerke 69

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

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

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
-
- 2.4 GH m ü. NHN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
-
- 2.5 WH m ü. NHN**
- Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
-
- 2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
- Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
- Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,50 m unterschritten werden.

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

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

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

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

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

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8



Nur Einzelhäuser zulässig

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

- 2.9  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); 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)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken** Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
 - in einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.14 E.../D..... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

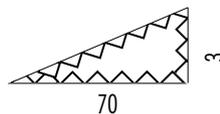
2.15



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

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

2.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,70 m und 3,00 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

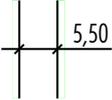
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen

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

- 2.18  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)
In den Bereichen, die für Bushaltstellen samt Wartebereich erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche als Begleitfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Straßenbegrenzungslinie;** mit Ausrundungsradius
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 ◡ ◡ ◡ ◡

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.26 Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Die Drosselwasserableitung aus der Zisterne ist auf 0,15 l/s (vorläufige Bemessung) je 100 m² befestigte Fläche einzustellen.

Der Retentionsraum der Zisterne hat 3,14 m³ (vorläufige Bemessung) je 100 m² befestigte Flächen zu betragen.

Mit Inbetriebnahme der privaten Abwasseranlagen ist ein Nachweis über das eingebaute Retentionsvolumen sowie über die eingestellte Drosselableitung an den Beauftragten der Gemeinde Gutenzell-Hürbel zu übergeben.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

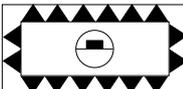
Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Sickerschächte sind unzulässig.

Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen sowie der Drosselüberlauf aus privaten Retentionszisternen wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation einem Versickerungs- und Retentionsbecken zugeleitet, dort zurückgehalten und dort gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.28 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.29  **Private Grünfläche als Wirtschaftsweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.30  **Öffentliche Grünfläche als Puffer**; ein Wirtschaftsweg ist in diesem Bereich zulässig; ohne bauliche Anlagen – ausgenommen ist der Lärmschutzwall -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.31  **Flächen für Aufschüttungen**; in dem gekennzeichneten Bereich ist ein Wall in Kombination mit der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.32 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik (Farbtemperatur 2.700 Kelvin) vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die öffentliche Grünfläche als Puffer ist mit einer zertifizierten autochthonen Saatgutmischung typischer heimischer Blütenpflanzen anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 Maßnahmen zum Artenschutz

Um die Lebensraumbedingungen von randlich bzw. außerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Zauneidechsen zu erhalten, Wanderbewegungen zu ermöglichen und das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind im Bereich der Bauplätze 12 und 13 Einfriedungen nach Süden und Westen aus Natursteinen herzustellen. Diese Natursteinmauern sind ohne verdeckte Betonwände im Hintergrund zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.35



Lärmschutzfestsetzung 1 mit folgendem Inhalt:

- Die Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen mit einer Mindestluftwechselrate von 0,5/h auszustatten.
- Im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss sind entlang der Süd- und Ostfassade vor den Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthalts- und Ruheräumen feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach

DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der nördlichen Fassade von 67 dB(A) auszugehen.

- Wohnnutzungen sind erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen LSM 1 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36



Lärmschutzfestsetzung 2 mit folgendem Inhalt:

- Die Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) und Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen mit einer Mindestluftwechselrate von 0,5/h auszustatten.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der nördlichen Fassade von 66 dB(A) auszugehen.

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

2.37



Lärmschutzfestsetzung 3 mit folgendem Inhalt:

- Im Erdgeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Landesstraße L 265 abgewandten Gebäudeseiten (Süden, Osten, Westen) zu orientieren.
- Im 1. und 2. Obergeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) und der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) auf die der Landesstraße L 265 rückwärtige Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht 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, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen mit einer Mindestluftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der nördlichen Fassade von 67 dB(A) auszugehen.
- Wohnnutzungen sind erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahme LSM 2 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38



Lärmschutzfestsetzung 4 mit folgendem Inhalt:

- Im Erdgeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Landesstraße L 265 abgewandten Gebäudeseiten (Süden, Osten, Westen) zu orientieren.
- Im 1. Obergeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Landesstraße L 265 rückwärtige Gebäudeseite (Süden) zu orientieren. Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) sind auf die der Landesstraße L 265 abgewandten Gebäudeseiten (Süden, Osten, Westen) zu orientieren.
- Im 2. Obergeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) und der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) auf die

der Landesstraße L 265 rückwärtige Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht 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, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der nördlichen Fassade von 64 dB(A) auszugehen.
- Wohnnutzungen sind erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahme LSM 2 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39



Lärmschutzfestsetzung 5 mit folgendem Inhalt:

- Im 1. Obergeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Landesstraße L 265 abgewandten Gebäudeseiten (Süden, Osten, Westen) zu orientieren.
- Im 2. Obergeschoss sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) und der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) auf die der Landesstraße L 265 abgewandten Gebäudeseiten (Süden, Osten, Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entspre-

chend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der nördlichen Fassade von 61 dB(A) auszugehen.
- Wohnnutzungen sind erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahme LSM 2 zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 LSM 1

Aktive Lärmschutzmaßnahme 1

Es ist eine durchgehende, fugendicht geschlossene aktive Lärmschutzmaßnahme (Garage, Wand) komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung im nordöstlichen Bau- feld zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine Mindesthöhe von 3,30 m über dem natürlichen Ge- lände eingehalten wird. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist mit ei- nem Mindestflächengewicht von $\geq 10 \text{ kg/m}^2$ auszuführen und hat fugendicht an die aktive Lärmschutzmaßnahme LSM 2 anzuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.41 LSM 2

Aktive Lärmschutzmaßnahme 2

In dem gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung der westlichen Baufelder zu errichten. Der Wall hat im westlichen Be- reich eine Höhe von 574,00 m ü. NHN und im östlichen Bereich eine

Höhe von 579,10 m ü. NHN aufzuweisen. Die Höhen für die einzelnen Höhenpunkte sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist die Wallhöhe linear zu interpolieren. Der östlichste Abschnitt der Lärmschutzmaßnahme, im Bereich der Wallböschung, kann als Wand mit einem Flächengewicht von $\geq 40 \text{ kg/m}^2$ ausgeführt werden, damit die festgesetzte Höhe eingehalten werden kann.

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

2.42



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 2,00 m verschiebbar ist; 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)

2.43



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.44



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

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

2.45



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.46 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 Grünflächen als Puffer sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

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

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.47 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.48



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

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

2.49



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bei der Schule" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bei der Schule" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

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

Dachformen

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD/WD/PD/FD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	28 - 45°
WD:	14-32°
PD:	14-32°

FD: 0 - 3°

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

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für nicht geneigte Dächer (Flachdächer) von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassengeschoße.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

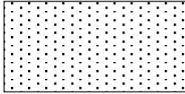
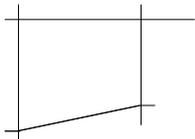
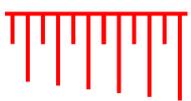
3.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den privaten Grundstücken beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (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)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Zum Abriss vorgesehenes Bestandsgebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 
Friedhof **Bestehende Friedhofsgrenze** (siehe Planzeichnung)
- 4.5 
Wirtschaftsweg **Geplanter Wirtschaftsweg** (siehe Planzeichnung)
- 4.6 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.7 **2 6** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.9  **geplante Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung)

- 4.10 ● 577,94 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Begrünung privater Grundstücke**
 Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
 Für die Begrünung sollte ausschließlich zertifiziertes autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet werden.
- 4.12 **Natur- und Artenschutz**
 Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
 Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
 Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
 Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
 Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
- 4.13 **Artenschutz**
 Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder, der Gebäudeabriss sowie

die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um den Verlust an Brutplätzen bzw. potenziellen Quartieren geschützter Arten zu kompensieren:

- Als Ersatz für den Wegfall der Fensterläden, welche prinzipiell als Quartier für Fledermäuse geeignet wären, sind im Umfeld mindestens zwei Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF oder Fa. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123 an oder in Fassaden zu integrieren.
- Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätten von Feldsperling und Haussperling auszugleichen, sind Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (drei Meisennistkästen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1B mit 32mm Flugloch-Durchmesser; drei Sperlingskolenhäuser (z.B. Fa. Schwegler). Die Meisennistkästen können an Gebäuden oder Altbäumen angebracht werden. Die Nistkästen für Haussperlinge sind an Gebäuden zu installieren.

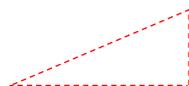
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 13.11.2018.

Zum Schutz der Zauneidechse im südwestlichen Geltungsbereich sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zwischen Fl. 13/7 und dem westlich angrenzenden muss eine mind. 2,5m breite nicht überbaubare Grünfläche ausgewiesen werden (s. Planzeichnung "Wirtschaftsweg").
- Das Beet mit dem Straßenbaum auf der nördlichen Seite der Straße "Am Vogelberg", das mit Cotoneaster bepflanzt ist, muss als Durchgangshabitat für die Zauneidechsen während der Bauarbeiten für den Teil des Baugebiets "An der Schule" nördlich der Straße "Am Vogelberg" erhalten werden

Für weitere Details s. Protokoll zum Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, Diplom-Biologin Tanja Irg (Umweltkonzept), vom 11.03.2021.

4.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht

- jeweils 0,70 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).
- 4.15 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.16 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regional-typischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):
- Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.
- Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.
- Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsflaume.
- 4.17 Erdwärmesonden** Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen dann nach parzellenscharfer Einteilung beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem Oberflächen-nahe Geothermie (ISONG) sind Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau möglich.
- 4.18 Bodenschutz** Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden

Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

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

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

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu

schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

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

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

- | | | |
|-------------|----------------------------------|---|
| 4.19 | Grundwasser und Drainagen | Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. |
| 4.20 | Energieeinsparung | Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Gutenzell-Hürbel ausdrücklich empfohlen. |
| 4.21 | Luftwärmepumpen | Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. |
| 4.22 | Barrierefreies Bauen | Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden. |

4.23 Spielplatz

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

4.24 Brandschutz

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

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten ca. 150 m nicht überschreiten.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

4.25 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen wegen des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilneh-

mer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Gutenzell-Hürbel, Kirchberger Straße 8 eingesehen werden.

4.26 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Gutenzell-Hürbel noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.27 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde den Bebauungsplan "Bei der Schule" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.04.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bei der Schule" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.04.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bei der Schule" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.04.2022.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 13.04.2022 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Bei der Schule" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bei der Schule" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Gutzell-Hürbel, den 21.06.2022


.....
(Bürgermeisterin Wieland)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordwestlichen Ortsrand von "Hürbel" ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und beinhalten darüber hinaus das Gebäude der alten Schule. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Im Westen schließt es an den Friedhof Hürbel an. Im Norden wird das Gebiet durch die Landstraße L 265 begrenzt.
- 6.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bei der Schule" hat die Befriedigung des Bedarfs an neuem Wohnraum in der Gemeinde zum Ziel. Darüber hinaus soll durch die Planung auch zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden.
- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bei der Schule" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bei der Schule" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nord-Westen des Ortsteils "Hürbel" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.
- 6.1.2.2 Derzeit wird die zu überplanende Fläche landwirtschaftlich genutzt.
- 6.1.2.3 Der Geltungsbereich wird im Norden von der Landstraße L265 sowie im Westen durch den Friedhof Hürbel begrenzt. Zum Friedhofsgelände wird ein Pietäts-Abstand von 10m eingehalten, um die Totenruhe und Würde des Friedhofes zu wahren. Im Süden und Osten schließt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung entlang der Straßen "Am Vogelberg" bzw. "Schönebürger Straße" (K 7506) an, die teilweise im Geltungsbereich verlaufen.
- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 13 (Teilfläche), 21 (Teilfläche), 23, 26, 31, 34 (Teilfläche) und 51 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 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.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich aktuell die alte Schule als freistehendes Gebäude an der "Schönebürger Straße" (K 7506). Das Gebäude soll entfernt werden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine markanten Merkmale auf. Das Gelände fällt nach Westen hin ab. Die Geländeneigung beträgt im Durchschnitt etwa 3,9%.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bei der Schule" hat die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zum Ziel. Durch die Schaffung geeigneter Wohnbauflächen speziell für junge Familien soll außerdem die Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde gewährleistet werden. Der Gemeinde liegen bereits 104 konkrete Kaufanfragen zu Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hürbel vor. Hiervon sind fast ein Drittel Einheimische der Gemeinde Gutenzell-Hürbel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Gutenzell-Hürbel für Familien als attraktiv gilt. Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltgröße auch in Gutenzell-Hürbel weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Baden-Württemberg von 2,09 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,00 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis)). Ebenso sind steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten (siehe Anhang).

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.6.4 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.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 6.2.3.2 Zu 3.1.9: Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Ortsteiles Hürbel ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraumangebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht umgesetzten Flächen betrachtet. Hierbei handelt es sich um einzelne Baulücken. Die nun überplanten Flächen sind größtenteils in Besitz der Gemeinde, wodurch gesichert werden kann, dass das Entwicklungspotenzial dieser Flächenentwicklung schnell greifen kann. Die übrigen, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind derzeit jedoch insbesondere auf Grund der Besitzverhältnisse nicht entwickelbar. Zudem stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Ortsteiles Hürbel erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

6.2.3.3 Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Ortsteiles Hürbel ist eine Erweiterung des derzeitigen Wohnraumangebotes erforderlich.

Diese vorliegenden zunehmenden Anfragen spiegeln sich auch in den Statistiken des Statistischen Landesamtes wider, die den gegenwärtigen Trend steigender Zuzüge in den ländlichen Raum dokumentieren. Eine Kernaussage ist demnach, dass "der ländliche Raum im engeren Sinne [...] sogar erstmals wieder seit 1999 überdurchschnittliche Wanderungsgewinne [erzielte]". So kann der ländlich geprägte Landkreis Biberach entsprechend zwischen den Jahren von 1995 bis 2017 einen Bevölkerungsanstieg von 13,25 % vorweisen. Dies spiegelt sich auch in den für die Gemeinde Gutenzell-Hürbel vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostizierten Bevölkerungsvorausrechnungen wider. Für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre wird dementsprechend mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,7 % gerechnet. Der hierzu benötigte zusätzliche Wohnraum lässt sich durch Maßnahmen der Nachverdichtung nicht stillen. Weiterhin ist mit einer Verringerung der Bewohner pro Wohnung (Belegungsdichte) und gleichzeitig mit steigenden Raumansprüchen zu rechnen. Der Rückgang der Belegungsdichte entsteht u.a. durch die Zunahme an Single- Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten.

Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel erkennt bei ihrer siedlungspolitischen Ausrichtung grundsätzlich an, dass der Forderung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden muss. Dies steht auch im Einklang mit dem Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher zu untersuchen. Möglichkeiten der Innenentwicklung werden von der Gemeindeverwaltung daher laufend geprüft. Die Gemeinde Gutenzell-Hürbel nimmt darüber hinaus seit mehreren Jahren am Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) teil. Hiermit wird versucht, die Innenbereicherschließung mit Umnutzung von alten und teilweise leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden zu fördern. Gebäudeleerstände sind daher in der Gemeinde Gutenzell-Hürbel nur im geringen Umfang vorhanden.

Auch geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Ortsteil Hürbel nicht vorhanden. Wie der Anlage 1 zu entnehmen ist, stehen große Teile der innerörtlichen Freiflächen kurz- bis mittelfristig nicht zur Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere Flurstücke im Nordosten des Ortsteils, welche sich in Privatbesitz befinden und nicht zum Verkauf stehen. Auch kleinere Freiflächen im zentralen Bereich Hürbels nördlich der "Schönebürger Straße" sind unverkäuflich und werden zudem teilweise als Obstgarten (Fl.-Nr. 41 und 43) genutzt, was den dörflichen Charakter des Ortsteiles unterstreicht.

Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige Möglichkeit dar, den für eine angemessene Entwicklung des Ortsteiles Hürbel erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auf die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde bei der Planung geachtet.

- 6.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr.8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
 - A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit stärker genutzt werden.
 - A II 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 Infrastruktureinrichtungen sicherstellt. [...]
 - B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
 - B I 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
 - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur [...] 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.
 - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]

- 6.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplans Region Donau-Iller.
- 6.2.3.6 Das Gemeindegebiet der Gemeinde Gutenzell-Hürbel ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen – festgestellt am 20.11.2018 – enthalten. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche und teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan berichtigt.
- 6.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten Anwesen "Am Vogelberg 13 und 15" befindet sich die Fläche des denkmalgeschützten ehemaligen Baumgartens des Schlosses Hürbel.
- Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Ensemble aus Schlossanlage Hürbel und der Kirche St. Alban (Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Gutenzell-Hürbel läuft derzeit ein weiteres Verfahren zur Neuauflstellung eines Bebauungsplanes. Im Ortsteil Hürbel wird in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Bebauungsplan "Waldenäcker II" aufgestellt. Dieser hat ebenfalls die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zum Ziel. Sein Geltungsbereich liegt am süd-westlichen Ortsrand von Hürbel und umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

Da beide Bebauungspläne in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und ihre Aufstellung zeitgleich erfolgt, gelten die für die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für beide Geltungsbereiche gemeinsam. Dies betrifft insbesondere die höchstzulässige Grundfläche von 10.000 m².

- 6.2.4.2 Weitere mögliche Standorte zur Nachverdichtung wurden in der Gemeinde Gutenzell-Hürbel geprüft. Es wurde daher geprüft, ob freie Flächen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) im Innenbereich zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Die Prüfung ergab, dass die freien Flächen in Privateigentum größtenteils für den eigenen Gebrauch der Eigentümer zurückbehalten werden und daher nicht verfügbar sind. Es konnten daher keine weiteren Entwicklungspotenziale identifiziert werden. (siehe Anhang).

- 6.2.4.3 Der Standort bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung als Wohngebietsfläche. Die Fläche liegt in guter Lage nahe dem Ortskern des Ortsteiles "Hürbel" und schließt hier direkt an bestehende Bebauung an. Im Süden ergänzt das Vorhaben die bestehende Bebauung entlang der Straße "Am Vogelberg". Im Norden wird das Gebiet durch die Landesstraße "L 265" begrenzt und schließt somit räumlich mit einer bestehenden Raumkante ab. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an den Friedhof Hürbel an, der bislang nicht an bestehende Bebauung angeschlossen war. Die bestehenden Straßen "Schönebürger Straße" (K 7506) im Osten und "Am Vogelberg" im Süden bieten direkte Erschließungsmöglichkeiten für das Plangebiet. Der Standort bietet die Möglichkeit, verfügbare Freiflächen nahe der Ortsmitte unter Einbindung der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln. Die wesentlichen Voraussetzungen bezüglich Erschließung, der organischen Ortsentwicklung und einer attraktiven landschaftlichen Lage sind somit gegeben. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Großteil in Besitz der Gemeinde und sind hierdurch schnell und zielgerichtet für die Umsetzung der Planung verfügbar.
- 6.2.4.4 Im Rahmen einer wiederholten frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden vier Städtebauliche Entwürfe in unterschiedlichen Ausführungen vorgelegt. Hierbei wurde seitens des Landratsamtes die Städtebauliche Entwurfsvariante favorisiert, welche diesem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt. Dies hat den Hintergrund, dass bei der Entwicklung des Wohngebietes besonders der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hervorgehoben wurde. Bei der vorliegenden Umsetzung des Plangebietes ist die Nettobaufläche als am höchsten bewertet worden.
- 6.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde zu decken. Diese sollen sich in die bereits bestehende Ortsstruktur einfügen. Entsprechend der Nachfrage der Bevölkerung und auch dem Anliegen nach einer nachhaltigen Nutzung des Bodens, ist eine verdichtete Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern im Plangebiet vorgesehen.
- 6.2.4.6 Neben dem Ziel, Wohnbaufläche auszuweisen, soll für das geplante Wohnbauquartier erreicht werden, dass es in einem fließenden Übergang zu der südlich bestehenden Bebauung des Baugebietes "Am Vogelberg" hinzutritt. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation in diesem teilweise bestehenden Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie den landschaftsnahen Räumen zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.7 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigelegt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.2.4.8 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus und Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können.

Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

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

6.2.4.10 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 4.311 m² überbaubarer Grundstücksfläche und folglich unter 10.000 m². Da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Waldenäcker II" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gilt die zulässige Grundfläche von 10.000 m² für beide Bebauungspläne zusammen. Die tatsächliche gemeinsame zulässige Grundfläche beider Vorhaben liegt bei 6.282 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandenen Strukturen städtebaulich abzurunden und zu ergänzen.

6.2.5.2 Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Osten des Planbereiches bestehende "Schönebürger Straße" mit nur einer Zufahrtsmöglichkeit, welche sich als Stichstraße bis in den Westen des Plangebietes erstreckt und mit einem Wendekreis abschließt. Damit folgt die Erschließung dem

natürlichen Gefälle des Geländes. Weiterhin wurden Fußwegeverbindungen als Weiterführung bereits bestehender Wege im Süden sowie im Osten integriert. Die vorhandene Infrastruktur wurde zur Erschließung der Baugrundstücke effizient ausgenutzt und das Wohngebiet in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Dieser Grünstreifen schirmt das Wohngebiet von der unmittelbar nördlich des Planbereichs gelegenen Landesstraße L265 ab – diese Wirkung wird durch den notwendigen begrünten Lärmschutzwall deutlich verstärkt.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit einer weitestgehend verdichteten Bauweise vor. Besonders im Nordosten des Plangebietes in Form von Punkthäusern. Im Bereich dieser geplanten Mehrfamilienhäuser könnte sich die Gemeinde eine Konzeptvergabe an einen Investor vorstellen, welcher das gesamte Grundstück letztlich privat erschließt und eine Garage im Norden bereithält, welche aus Lärmschutz-Gründen benötigt würde. Die Planung bietet zur flexiblen Umsetzung unterschiedlicher Grundstücksgrößen und -zuschnitte an. Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da weder die angrenzende Siedlungsstruktur noch die Lage zur Landschaft hin dies erforderlich machen. Den Bauherren wird hierdurch mehr Flexibilität bei der Verwirklichung zeitgemäßer Bauformen gegeben. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäudeorientierungen) wird dabei geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

- 6.2.5.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell im Bereich der kompakteren Bauformen (Mehrfamilienhaus, Doppelhaus) 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. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.6.1 Für den Bereich "Bei der Schule" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll durch Herabstufung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen ausnahmsweise zulässig. den folgenden Satz nur bei 13b: Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.6.3 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 Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,25 und 0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Osten und Süden anschließenden Bebauung bzw. an den Maßgaben.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamthöhen- und Wandhöhen über NHN 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 der geringen Aussagekraft bezüglich der absoluten Höhe der Baukörper wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

6.2.6.4 Die bei aller festgesetzten offenen Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1 und 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. 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.
- 6.2.6.6 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 Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). 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. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- 6.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die 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). Eine Ausnahme hiervon stellen die Gebäude des Typ 3 dar, die für den

nördlichen Planbereich vorgesehen sind. Hier lassen sowohl Grundstücksgröße und -zuschnitt als auch die Erschließungssituation den Bau von Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zu.

- 6.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.9 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Die Hauskontrollschächte sollen von Bebauung freigehalten werden.
- 6.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Hürbel zu Fuß erreichbar (Kindergarten).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schönebürger Straße" (K 7506) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus besteht über die "Schönebürger Straße" unmittelbare Anbindung an die Landesstraße L 265 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. Im unmittelbaren östlichen Anschluss soll eine barrierefreie Bushaltestelle entstehen.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die geplante barrierefreie Bushaltestelle in unmittelbarer Anbindung an das Wohngebiet gegeben.
- 6.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Schönebürger Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41) und durch Zufahrtsverbote zu den Grundstücken gewährleistet. Weitere Zufahrten werden auf Grund des zusätzlichen Gefahrenpotenzials nicht zugelassen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit und im Einmündungstrichter der Erschließungsstraße. Zur "Schönebürger Straße" (K 7506) besteht au-

Berhalb der Ortsgrenze ein Anbauverbot von 15,00 m und innerhalb der Ortsgrenze ein Anbauverbot von 10,00 m für die Errichtung von baulichen Anlagen. Weiterhin ist eine Zufahrt über die Landesstraße L 265 durch planungsrechtliche Festsetzung ausgeschlossen.

6.2.8.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, die die topographische Situation berücksichtigt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig können sie als Stauraum für den Winterdienst genutzt werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

6.2.8.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

6.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Landesstraße L 265, der westlich verlaufenden Kreisstraße K 7506 und der östlich verlaufenden Kreisstraße K 7508 ("Schönebürger Straße") ein. Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärmimmissionen der Freiwilligen Feuerwehr Hürbel im Norden sowie der ESTHO GmbH und der Schreinerei Weber im Osten ein.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durch die Sieber Consult GmbH ermittelt und bewertet (Schalltechnische Untersuchung vom 13.07.2021). Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen haben ergeben, dass es sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein Allgemeines Wohngebiet kommt. Aufgrund der Überschreitungen hat sich die Gemeinde Gutenzell-Hürbel entschieden den Verkehrslärmkonflikt durch eine Kombination aus einem Lärmschutzwall entlang der Landesstraße L 265 und passiven Maßnahmen an den Gebäuden selbst zu lösen, um so die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hinsichtlich des Verkehrslärms zu sichern. Der Wall ist dabei so konzipiert, dass er vor allem das Erdgeschoss sowie die Außenwohnbereiche auf Höhe des Erdgeschosses schützt. Der Wall hat hierzu eine Höhe von ca. 3 m aufzuweisen, wobei die Höhe im Geländeverlauf variiert, um dem bewegten Gelände Rechnung zu tragen.

Durch den Wall werden im Tageszeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005-1 auf Höhe des Erdgeschosses weitestgehend eingehalten. Lediglich entlang der nördlichsten Baugrenze treten

noch minimale Überschreitungen auf. Diese werden als vernachlässigbar angesehen. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte weiterhin um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im ersten und zweiten Obergeschoss lässt die pegelmindernde Wirkung des Lärmschutzwalls deutlich nach. Die höchsten Beurteilungspegel treten dabei mit ca. 63 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts im zweiten Obergeschoss entlang der L 265 auf. Dieser verbleibende Konflikt ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gelöst. Diese sehen vor, dass im Überschreibungsbereich die Aufenthalts- und Ruheräume in den konfliktfreien Bereich zu orientieren sind. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten. Da auf das nordöstlichste Baufenster sowohl die Verkehrslärmimmissionen der L 265 als auch die der K 7508 einwirken und es zu Gewerbelärmimmissionen der freiwilligen Feuerwehr Hürbel kommt, wird für diesen Bereich die Festsetzung von Orientierungsmaßnahmen deshalb als nicht praktikabel angesehen. Stattdessen sind alle Aufenthalts- und Ruheräume im betroffenen Bereich mit Lüftungsanlagen auszustatten. Zusätzlich ist im Bebauungsplan das Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Da der Lärmschutzwall Teil eines Gesamtkonzeptes zum Schutz gegen Verkehrslärm ist, ist im westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Wohnnutzung erst nach Errichtung des Lärmschutzwalls zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Berechnung der erforderlichen passiven Maßnahmen auch die (Garagen-)wand, die aufgrund der Gewerbelärmimmissionen zu errichten ist, berücksichtigt wurde. Diese trägt insbesondere im östlichen Bereich (großes Baufenster) zu einer Verringerung der Verkehrslärmimmissionen bei. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ihr Beitrag zur Verringerung der Verkehrslärmimmissionen sehr gering. Die (Garagen-) Wand wird in diesem Bereich deshalb nicht als Voraussetzung für eine Wohnnutzung angesehen.

Die Gewerbelärmimmissionen wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 13.07.2021) und einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 21.02.22) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen der Freiwilligen Feuerwehr Hürbel zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Zur Lösung des Konfliktes sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist im Bebauungsplan eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer relativen Höhe von 3,30 m entlang des nördlichen Geltungsbereiches vorgesehen, die im westlichen Bereich in den Lärmschutzwall übergeht. Durch eine aktive Lärmschutzmaßnahme, die z.B. als Garage ausgeführt werden kann, wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Erdgeschoss gewährleistet. Jedoch kommt es auch nach der Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahme im 1. und 2. Obergeschoss weiterhin zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte. Für diesen Bereich sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Im Überschreibungsbereich sind an der nördlichen und westlichen Gebädefassade auf Höhe des 1. und 2. Obergeschosses vor den Aufenthaltsräumen entweder verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder die Fenster von Ruheräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster auszuführen. Aufenthaltsräume, die über keine Fensteröffnung in

den konfliktfreien Bereich verfügen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Da die aktive Lärmschutzmaßnahme Teil eines Gesamtkonzeptes zum Schutz gegen Gewerbelärm- und Verkehrslärm ist, sind Wohnnutzungen erst nach Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahme zulässig. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

In der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 21.02.2022 wurde eine Gesamtschallbetrachtung der an das Plangebiet angrenzenden Freiwilligen Feuerwehr Hürbel, der ESTHO GmbH und der Schreinerei Weber durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der östlichen Baugrenze maximale Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 34 dB(A) zu erwarten sind. Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden somit eingehalten. Die Lärmimmissionen der ESTHO GmbH und der Feuerwehr auf das Plangebiet können dabei als vernachlässigbar angesehen werden. Die Lärmimmissionen der Schreinerei Weber sind für diesen Bereich pegelbestimmend.

Die Untersuchung zeigt auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einschränkung der Schreinerei Weber hinsichtlich deren Schallemissionen zu erwarten ist. Auch durch die zukünftig vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen ist mit keinem Lärmkonflikt im Plangebiet zu rechnen.

- 6.2.9.2 Vom Plangebiet wirken Lärmimmissionen auf den angrenzenden Friedhof ein. Um die Ruhe und Würde des Friedhofes zu gewährleisten, wird ein Abstand der Wohnbebauung zur Friedhofsmauer von mindestens zehn Metern eingehalten. Die maßgeblichen Immissionen entstehen durch die Parkbewegungen (Türenschlagen, Motorstarten) der Privat-Pkw. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten, die im Umfeld des Friedhofs durch die Planung ermöglicht werden, die Abschirmung des Friedhofs durch die Friedhofsmauer und gegebenenfalls die Abschirmung durch die Gebäude selbst, werden die Lärmimmissionen auf den Friedhof als sehr gering eingeschätzt. Die Immissionen sind insbesondere im Vergleich zu den Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 265 als vernachlässigbar zu bewerten.
- 6.2.9.3 Für die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 6.2.9.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.10 Wasserwirtschaft

- 6.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Rottal" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 6.2.10.3 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet. Der Drosselüberlauf der privaten Retentionszisternen sowie das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser werden einem Versickerungs- und Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den verdolten Bach zur "Rottum" eingeleitet.
- 6.2.10.4 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 6.2.10.5 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.6 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.11 Geologie

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

6.2.12 Gebäudetypen

- 6.2.12.1 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 verteilt im gesamten Plangebiet mehrheitlich und damit gebietsprägend vorgesehen. Er ist als Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu drei Wohnungen konzipiert. Aufgrund der großen Grundstücksgrößen in diesem Bereich sieht der Gebäudetyp eine abgestufte Grundflächenzahl von 0,25 vor. Damit soll die Relation zu den Gebäuden des Typs 2 gewahrt werden.
 - Typ 2 ist südlich auf den Grundstücken 7, 8 und 9 vorgesehen. Er kann ebenfalls als Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu drei Wohnungen genutzt werden. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,35 festgesetzt, da die Grundstücke unter 700 m² betragen und eine Angleichung der Gebäudedekubaturen für das gesamte Plangebiet ermöglicht werden soll.
 - Typ 3 ist auf ausschließlich einem Grundstück im Planbereich vorgesehen und ermöglicht hier den Bau von Mehrfamilienhäusern. Der Grundstückszuschnitt, die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,40 und eine Anzahl von sechs zulässigen Wohnungen je Einzelhaus schaffen die Voraussetzung für den Bau von etwa vier Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bei der Schule" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Hürbel der Gemeinde Gutenzell-Hürbel. Es grenzt im Süden an die Straße "Am Vogelberg" und an bestehende Wohnbebauung an. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Landesstraße L265 begrenzt. Jenseits der Landesstraße schließt die freie Landschaft an. Diese wird, wie der Großteil des Geltungsbereiches, landwirtschaftlich genutzt (Acker bzw. Grünland). Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich die "Schönebürger Straße" (K 7506). Östlich dieser Straße grenzt weitere Wohnbebauung an. Im südöstlichen Plangebiet steht derzeit noch das Gebäude der ehemaligen Schule.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese. Der westliche Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, im Osten befindet sich ein Bolzplatz. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli 2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 13.11.2018). Es wurden keine Hinweise auf Fledermäuse und potentielle Quartierbäume für Fledermäuse oder Höhlenbrüter gefunden. Es wurden je zwei Brutpaare von Feldsperling und Haussperling an der ehemaligen Schule nachgewiesen. Im Rah-

men weiterer Untersuchungen seitens des Naturschutzbeauftragten wurden in den Natursteinmauern im Westen und Süden des Grundstückes Fl.-Nr. 13/7 Zauneidechsen nachgewiesen. Etwa 65 m westlich der überplanten Fläche liegt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 200 m bzw. 280 m weiter westlich ("Feldgehölz u. Baumhecken westlich Hürbel", Nr. 1-7825-426-0313 und "Waldinsel in ehemaliger Kiesgrube W Hürbel" (Nr.2-7825-426-2060). Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes ("Drei Feldgehölze nördlich Hürbel", Nr. 1-7825-426-0321). Dieses ist vom Geltungsbereich durch bestehende Wohnbebauung getrennt. Ca. 40 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Das Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Nr. 4.26.007) liegt etwa 1,6 km östlich. Die Entfernung zum FFH-Gebiet "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach" (Nr. 7825-311) beträgt im Norden 1,25 km und nach Osten ca. 2,5 km. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Oberen Süßwassermolasse und liegt im Naturraum "Holzstöcke". Es ist somit Teil der naturräumlichen Einheit der "Donau-Iller-Lech-Platte". Durch glaziale Einflüsse hat sich eine Terrassenlandschaft gebildet. Ein Großteil der auftretenden Böden im Plangebiet besteht aus Parabraunerde aus der sandigen Oberen Süßwassermolasse. Nach Osten hin geht die Parabraunerde in Pseudogley über. Unter dieser obersten Bodenschicht steht ein Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen an. Eine etwa 0,7 ha große Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt. Die natürliche Fruchtbarkeit der Böden im Plangebiet liegt mit 2.0 bis 2.5 im mittleren Bereich. Die Böden im Geltungsbereich sind noch großflächig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Allein im Bereich der im östlichen Teil des Plangebietes liegenden ehemaligen Schule sind die Böden vollständig versiegelt. Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gelände steigt nach Süden und Osten hin leicht an. Bei Starkregenereignissen kann es daher zu einem Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich in gewissem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt vor

und tragen nur unwesentlich zur Frischluftproduktion bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) und sich im Norden und Westen weitere Freiflächen befinden, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Die nahegelegene Landesstraße L 265 könnte zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft führen. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur Terrassenlandschaft der Naturraumeinheit "Holzstöcke" innerhalb der "Iller-Lech-Donau-Platte". Wanderwege führen am Geltungsbereich nicht vorbei, jedoch bildet die Straße "Am Vogelberg" die Verbindung zum westlich angrenzenden Friedhof. Der Hauptteil des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung strukturarm, lediglich im südwestlichen Teil bestehen einige Gehölze. Nördlich des ehemaligen Schulgebäudes befindet sich ein Bolzplatz. Dieser ist für die Naherholung von gewisser Bedeutung. Im Norden und Westen schließt der überplante Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich und südöstlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Norden und Westen her gut einsehbar und prägt auf Grund der Ortsrandlage das Ortsbild in gewissem Maße.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die letzten bestehenden Gehölze im südwestlichen Geltungsbereich gehen aller Voraussicht nach im Rahmen des Vorhabens verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Um das Vorkommen der Zauneidechse im südwestlichen Teil des Plangebietes zu sichern, wird zum Erhalt der Natursteinmauer ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, im Bereich der Bauplätze 12 und 13 Einfriedungen nach Süden und Westen aus Natursteinen herzustellen. Damit lassen sich Ausbreitungs-/ Wanderkorridore zwischen der Natursteinmauer im Osten und dem nordwestlich gelegenen Friedhof erhalten und qualitativ aufwerten. Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen bzw. potenziellen Quartieren geschützter Arten, werden im Umfeld gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 13.11.2018) Fledermauskästen und Vogelnistkästen installiert. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten und der dazwischen liegenden Bebauung, sind

keine funktionalen Beziehungen anzunehmen. Die Biotope und Schutzgebiete sind daher von der Planung nicht betroffen.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch als gering einzustufen, da es sich lediglich um 13 Baugrundstücke handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in privaten Retentionszisternen gesammelt werden. Deren Drosselüberlauf sowie das Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation einem geplanten Retentionsbecken außerhalb des Geltungsbereiches zugeleitet und von dort gedrosselt in den Vorfluter, einen verdolten Bach zur Rottum, eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes "Mittleres Rottumtal" zugeführt. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Da die Landesstraße L 265 als bisherige Grenze des nordwestlichen Ortsrandes auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleibt, wird das Landschaftsbild nicht verändert. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen

und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Der geplante Lärmschutzwall wird durch Ansaat mit einer Blütmischung begrünt und damit ins Landschaftsbild eingebunden.

Aufgrund der geplanten Bebauung verkleinert sich die für die Naherholung wichtige innerörtliche Freifläche. Insbesondere der Bolzplatz im Osten des Plangebietes geht verloren. Jedoch ist im Bereich des zukünftigen Geschosswohnungsbaus die Anlage eines Spielplatzes geplant, der als Treffpunkt und Spielgebiet von den Bewohnern des Baugebietes genutzt werden kann.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im nordwestlichen Plangebiet werden öffentliche Grünflächen als Puffer festgesetzt, die der Eingrünung zur Landesstraße hin dienen. Die öffentliche Grünfläche ist zusätzlich mit einer autochthonen Blütmischung anzusäen, extensiv zu pflegen und mit Strauchgruppen zu versehen.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Zur Sicherung der bestehenden Bäume im Osten des Geltungsbereiches werden diese als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Nadelgehölze im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.7 Zur Einbindung des Lärmschutzwalles in die Landschaft und Schaffung von Ersatzlebensräumen wird dieser mit einer Blütmischung aus autochthonem (gebietsheimischen) Saatgut angesät und extensiv gepflegt.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Zum Schutz der Zauneidechse und um die Lebensraumbedingungen und Ausbreitungs-/Wanderkorridore zu erhalten und aufzuwerten, wird festgesetzt, im Bereich der Bauplätze 12 und 13 Einfriedungen nach Süden und Westen aus Natursteinen herzustellen. Zusätzlich wird in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt, die ebenfalls dem Schutz der Zauneidechse dient.
- 7.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.14 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 7.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel-, Pult- Walm- und Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.
- Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind 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.
- 8.1.1.4 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 8.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamthöhe ausreichend.

8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben und dabei nicht steiler werden als bisher. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

8.1.3 Stellplätze und Garagen

8.1.3.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Sie sind der örtlichen Stellplatzsatzung entnommen. 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 Bevölkerungsstruktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da der Planungsbereich nur beschränkte Regelquerschnitte wirtschaftlich erscheinen lässt.

8.1.3.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze

nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

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

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.1.3 Die Gemeinde ist bereits in Besitz der überwiegenden Flächenanteile und plant den Erwerb aller Flächen im Plangebiet. Die überwiegenden Flächenanteile sollen an geeignete Bauwerber weiter veräußert werden.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,04 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,38	67,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,24	11,8 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,13	6,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,24	11,8 %
Private Grünflächen	0,05	2,4 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 17,4 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 22

- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 60
- 9.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 29
- 9.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,09): 83,6

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trenn-System des Abwasserzweckverbandes Rottal.
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Frischwassernetz der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Gutenzell-Hürbel durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Gebrüder Miller Schwendi
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamtes Biberach
- 9.2.2.6 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).

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Anhang

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

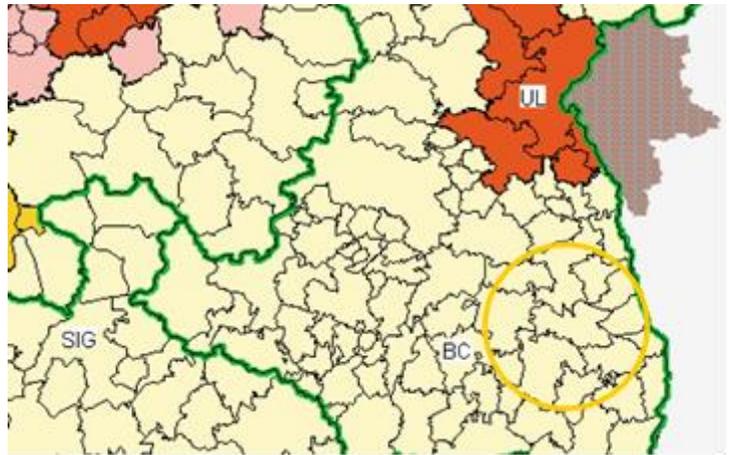
9.3.2 Planänderungen

- 9.3.2.1 Bei der Planänderung vom 13.04.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.04.2022 wie folgt Berücksichtigung.

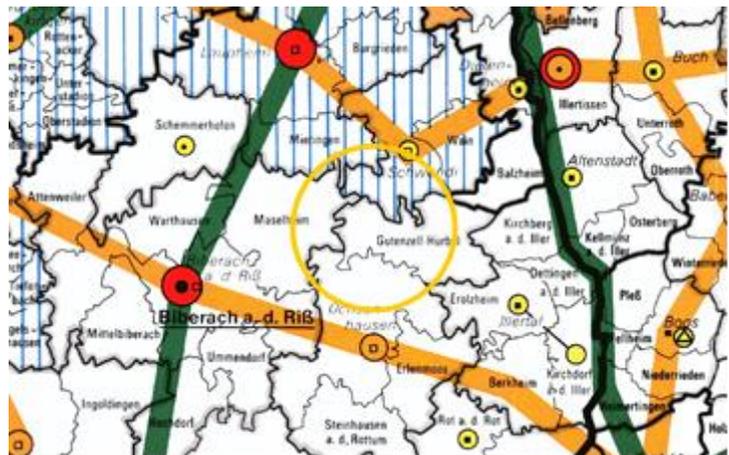
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.04.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2022 enthalten):

- Konkretisierung der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche
- Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Bezug auf die Verwendung von zertifiziertem Saatgut
- Ergänzung der Pflanzliste um Obsthochstämme
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen und der Geländeänderungen in den Baugebieten
- Ergänzung des Hinweises zur Begrünung privater Grundstücke bzgl. Verwendung von zertifiziertem Saatgut
- Aufnahme eines Hinweises zu empfehlenswerten Obstsorten hinsichtlich des Feuerbrandes
- Aufnahme eines Hinweises zu Erdwärmesonden
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Anpassung des Hinweises zum Spielplatz
- Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen
- Redaktionelle Änderung des Hinweises zu Aufschüttungen
- Änderung und Ergänzungen bei der Begründung

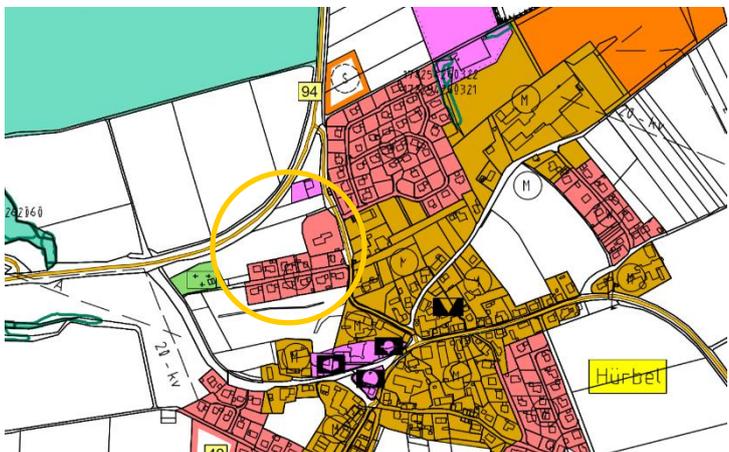
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 20.11.2018. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche



Blick von Osten ("Schönebürger Straße") auf den nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Baumreihe im Hintergrund säumt die Landesstraße L 265.



Blick von Süden auf das Plangebiet.



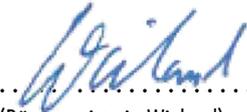
Blick nach Süden auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Vogelberg"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2018. Der Beschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 20.08.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 03.08.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 02.08.2021; Entwurfsfassung vom 23.07.2021; Bekanntmachung am 06.08.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.11.2020 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 09.08.2021 (Entwurfsfassung vom 23.07.2021; Billigungsbeschluss vom 02.08.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.04.2022 über die Entwurfsfassung vom 13.04.2022.

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bei der Schule" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 13.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.04.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.2022.. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bei der Schule" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutzell-Hürbel wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Bei der Schule" im Wege der Berichtigung angepasst.

Gutzell-Hürbel, den 24.06.2022..


.....
(Bürgermeisterin Wieland)

Plan aufgestellt am: 23.07.2021
Plan geändert am: 13.04.2022

Verfasserin:

.....
(i.A. B.Sc. Natalie Begic)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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