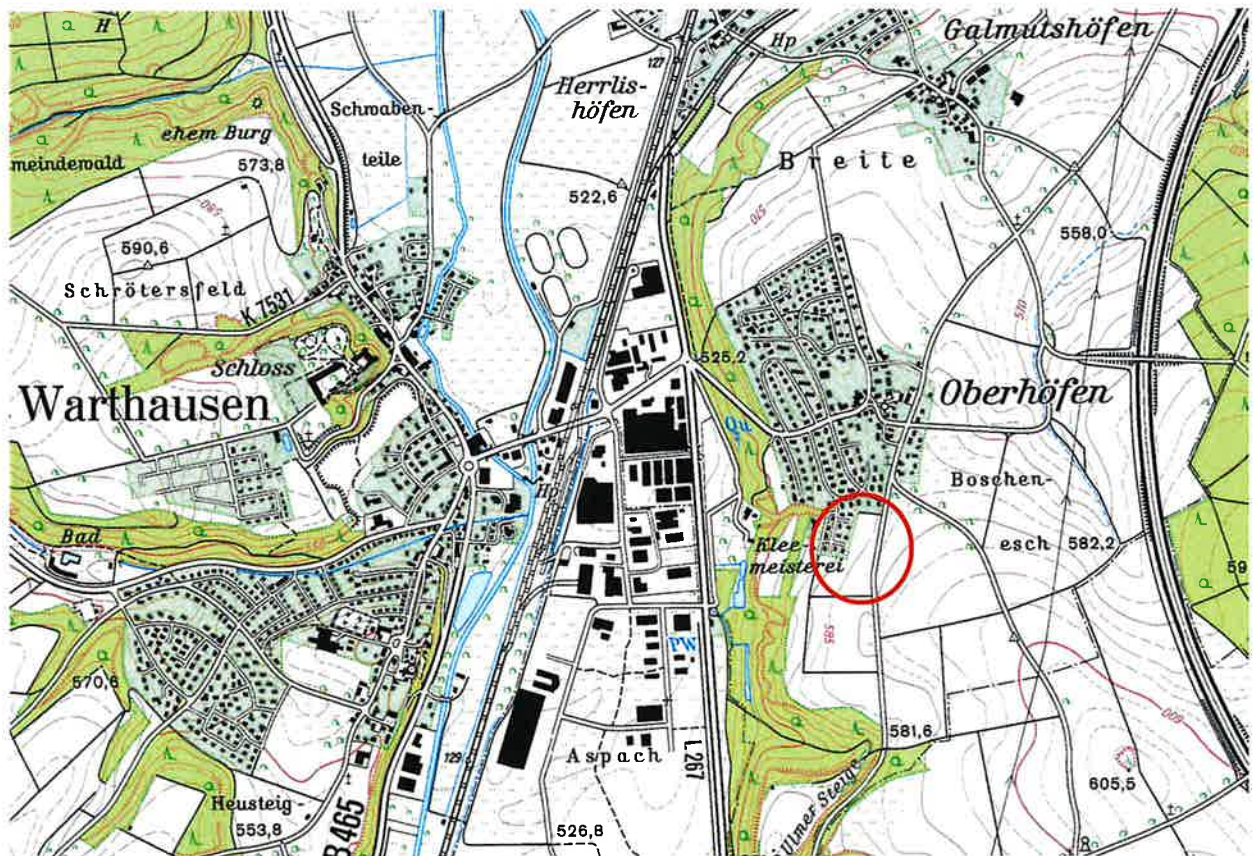


GEMEINDE WARTHAUSEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

Fassung vom: 23.01.2023



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen in öffentlicher Sitzung am 23.01.2023 den Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 23.01.2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:


- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 23.01.2023
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 23.01.2023

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ulmer Steigesch III" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Warthausen, den 06.02.2023


Wolfgang Jautz, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.01.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den 24.01.2023


.....
Wolfgang Jantz, Bürgermeister

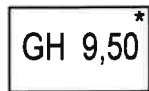
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA = WA1-3)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
WH 6,00	1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.	



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

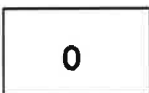
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB
(* Zahlenwerte sind nur Beispiele)



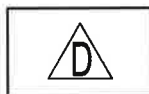
- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN siehe Einschriebe im Plan.

Überschreitungen der EFH sind bis 0,25 m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

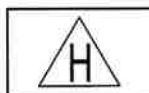
1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



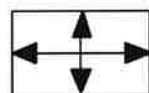
- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



- 1.4.2 Nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO



- 1.4.3 Nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO



- 1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

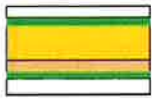
- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme der

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

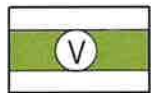


1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

1.6.2.1 Zweckbestimmung: öffentlicher Gehweg



1.6.2.2 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung



1.6.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, bei einem geringeren Abstand ist ein automatisches Garagentor zu verwenden. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.



1.7.1 Flächen für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschafts-Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

1.8 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind mit Ausnahme der Flächen Ziffer 1.12 + 1.14 + 1.15 allgemein zulässig.

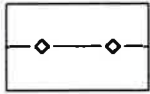
Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO - die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (z.B. Straßenbeleuchtungsmasten / Verteilerkästen), Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen

ebenso wie z.B. Verkehrszeichen – sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.



1.9 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstation der Netze BW GmbH

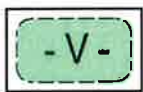


1.10 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

- Wasserleitung DN150 mit Steuerkabel

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Für die Neubebauungen sind für die Regenwasserableitung separate Regenwasser-Versickerungsflächen - V - zu erstellen. Die Flächen sind als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist den Versickerungsbereichen zuzuführen.

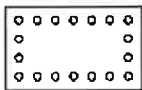


1.13 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - vorhandene Böschung
- Versickerungsflächen

**1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 15 BauGB
§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB**

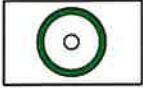
1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.14.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.14.1.2.1 Pflanzgebot 1 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung Wohngebiet

§ 9 (1) 25a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA1 / WA2 / WA3 - ist pro Grundstück ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Im Plan festgesetzte Pflanzstandorte können angerechnet werden. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Das Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

1.14.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§9 (1) 20 BauGB

- Es wird empfohlen, Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (LED-Leuchten).
Es sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten zu verwenden. Die Leuchten müssen mit einer Lichtabschirmung nach oben und zur Seite versehen sein und sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.
- Photovoltaik-Kollektoren: Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.
Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).

1.14.5 Pflanzliste 1

Bäume II. Ordnung für private Grundstücksflächen;
empfohlene Pflanzgröße 12-14 cm Stammumfang

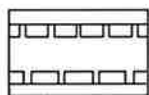
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Pflanzliste 2

Zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung sind im Süden gruppenweise einheimische standortgerechte Strauchgehölze zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

Anzustreben ist eine freiwachsende, locker aufgebaute Landschaftshecke mit Biotopverbundfunktion entlang der Grundstücksgrenzen (empfohlene Pflanzgröße 100-150 cm)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
o.ä	Wildrosen in Sorten



1.15 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR1	Leitungsrecht Schmutzwasserkanal zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger
LR2	Leitungsrecht Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger

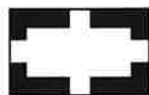
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

1.16 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungseigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.17.3 Nutzungsschablone

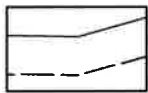
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone

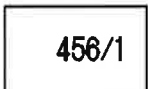
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
- 7 – Bauweise
- 8 – Art der Bebauung

2. Hinweise

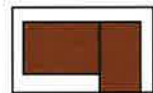
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



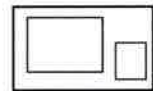
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



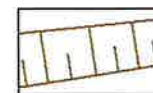
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



Kennziffer geplanter Grundstücke (beispielhaft)



vorhandene Böschungen



geplante Straßenhöhen (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

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. Funde und Fundstelle sind 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. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Direkt östlich angrenzend an das durch den Bebauungsplan ausgewiesene Areal liegt eine historische Altstraße, die vermutlich römischen Ursprungs ist: „Straße arch./ provinzialrö-misch“, ADAB-Id. 105174408. Bodeneingriffe in diesem Areal berühren daher Belange der Archäologischen Denkmalpflege.

Der genaue Verlauf dieser Altstraße ist nicht gesichert, leichte Abweichungen des heutigen Römerweges sind anzunehmen. Aus diesem Grund muss auch im Bebauungsplanbereich mit Resten dieser historischen Straße samt den zugehörigen Straßengräben gerechnet werden.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen (auch Erschließung und Leistungsbau) stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen im Bereich der betroffenen Fläche durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen/ Monate in Anspruch nehmen kann, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Voruntersuchungen sollten möglichst frühzeitig durchgeführt werden.

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für **Erdwärmesonden** bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung von Drainagewasser (z.B. aus Ringdrainagen) in Sickerschächten ist zulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

2.6 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

2.7 Pflegehinweis zu Pflanzgebieten

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.8 Ökologische Maßnahmen

Den künftigen Bauherrn werden folgende ökologische Maßnahmen empfohlen:

- Einsatz von Fledermausziegeln
- Anbringen von Nisthilfen für verschiedene Vogelarten

2.9 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

2.10 Oberflächenwasser - Objektschutz

Im Hinblick auf künftige Starkregenereignisse und Sturzfluten sind bei der Gebäude- und Außenanlagenplanung Objektschutzmaßnahmen im Sinne des DWA- Themenheftes 1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungs-Vorsorge“ vorzunehmen. Diese sind mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

2.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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.

Mineralische Rohstoffe

Der Südteil des Plangebiets liegt in einem prognostizierten Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden (Vorkommensnr. L 7724/L 7924-41, Bearbeitungsstand 2000). Es ist in der

vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50:Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000) und (<https://produkte.lgrbbw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>).

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.12 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind daher nur in geschlossenen Gebäuden zulässig.

Es wird empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

2.13 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Hinweis:

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Dächern und der zunehmenden Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen, werden inzwischen PV-Anlagen mit nördlicher Ausrichtung installiert oder als Dacheindeckung ausgeführt.

Hierbei kann es bei geringem Gebäudeabstand und nördlicher Ausrichtung der PV-Module verstärkt zu Blendungen kommen, welche die Zumutbarkeitsgrenze immissionsschutzrechtlich überschreiten können. Insbesondere bei nördlich ausgerichteten PV-Anlagen ist dies bei der Planung zu berücksichtigen.

2.14 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

2.15 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

2.16 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.01.2023

3.2 Begründung in der Fassung vom 23.01.2023

Warthausen, den 24.01.2023



Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erfordernis der Planung / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.2 Immissionsschutz - Verkehr
 - 7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft
 - 7.4 Umweltbelange - Artenschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha, mit den Flurstücken Nr. 907/1, 906, 910, 912, 913 und 916.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 903/19, 903/20 und 903/21,
Im Osten	durch eine landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 2182,
Im Süden	durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 913/1,
Im Westen	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 919/1-4 und durch Teilflächen der Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flurstück Nr. 919 sowie durch das Baugebiet auf Flurstück Nr. 910 „Ulmer Steigesch II“.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Warthausen – Ortsteil Oberhöfen. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

Nördlich grenzt der Planbereich an den bestehenden Siedlungsbereich, das Baugebiet „Ulmer-Steigesch“, westlich das Baugebiet „Ulmer Steigesch II“.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 5 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



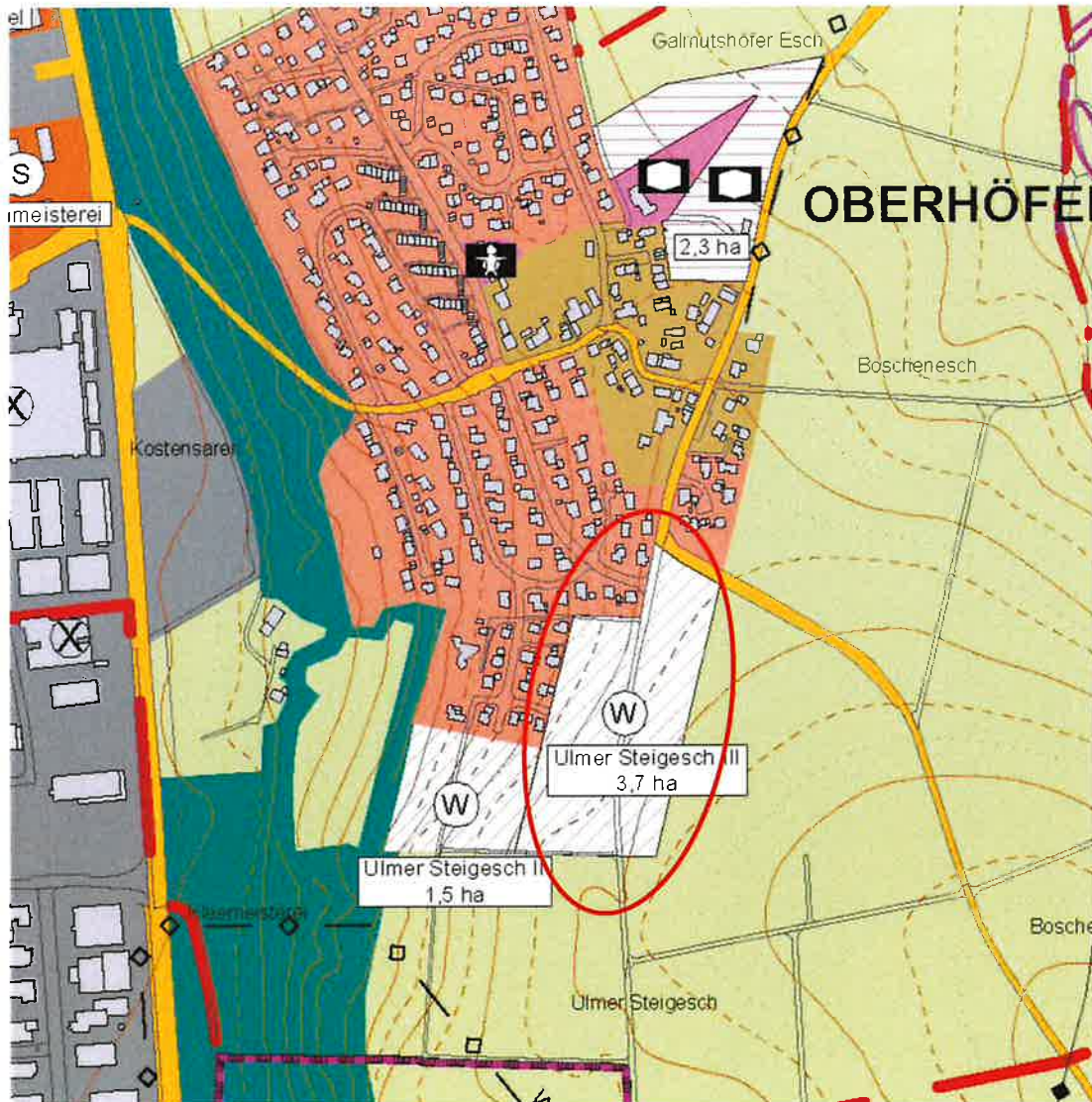
Luftbild (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG















Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2035 (unmaßstäblich)

ZEICHENERKLÄRUNG

(AUSSCHNITT)

Bestand	Planung	VERKEHRSFLÄCHEN Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
 Wohnbauflächen		 Bahnanlagen
 Gemischte Bauflächen		 Seilbahnen
 Gewerbliche Bauflächen		 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
 Sonderbauflächen		 Straßenverkehrsflächen überörtliche Verkehrsflächen und Haupteerschließungsstraßen
		 Ruhender Verkehr 

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In der Gemeinde Warthausen sind nur noch in ganz begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Freie Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft.

Die Gemeinde hat daher in ihrer „Vorratspolitik für künftiges Bauland“ rechtzeitig die südlich an das bestehende Baugebiet „Ulmer Steigesch I“ angrenzende landwirtschaftliche Fläche als Bauerwartungsland für das Baugebiet „Ulmer Steigesch II“ erworben. Das Plangebiet steht im Verfahren vor der erneuten Auslegung.

Da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung in der Gesamtgemeinde Warthausen weiterhin anhaltend hoch ist, sollen die an die Baugebiete „Ulmer Steigesch I + II“ östlich angrenzenden Flächen zur Abrundung ebenfalls erschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher diese Flächen einer baulichen Nutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“.

Der Bebauungsplan schließt im Norden und Westen an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten

Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Ulmer Steigesch III“ in Oberhöfen gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Konzept zur Behandlung vom anfallenden Oberflächenwasser

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt als Durchgangsstraße von Norden her, vom Römerweg aus, und mündet in die neue Erschließungsstraße im Baugebiet „Ulmer Steigesch II“ im Süden und ebenfalls im mittleren Bereich mit Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße des Baugebietes Ulmer Steigesch I.

Fußläufig wird das Plangebiet im Südosten an die freie Landschaft, an den landwirtschaftlichen Weg angebunden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle dem westlich gelegenen zu erweiternden Sickerbecken zugeführt werden. Das östlich anfallende Hangwasser soll in Versickerungsbereichen neben dem landwirtschaftlichen Weg aufgefangen werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Bei der Erschließungsmaßnahme wird das Baugebiet mit der Verlegung von Leerrohren DN 100 + DN 50 für eine Breitbandverkabelung vorbereitet, einschließlich der dazugehörigen Hausanschlussleitungen.

7.3 Immissionsschutz - Verkehr

In Folge der geplanten baulichen Erweiterung am südlichen Ortsrand des Teilortes Oberhöfen mit 21 Bauplätzen werden nur geringe Verkehrszunahmen zu erwarten sein. Die verkehrlichen Auswirkungen sind für die nördlich vorhandene Bebauung zumutbar und führen zu keiner negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes, zumal die Straßenplanung keinen Durchfahrtsverkehr ermöglicht. Bei den künftig entstehenden Verkehrsmengen handelt es sich ausschließlich um „Ziel- und Quellverkehr“. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7.4 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

7.5 Umweltbelange - Artenschutz

(siehe Anlage: Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 11.10.2018)

Auswirkungen der geplanten Bebauung - Vegetation und Strukturen

Das geplante Baugebiet (Flst. 906, 910, 912, 913, 916) ist als ± unkrautfreier Acker aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht von sehr geringer Bedeutung; auch die angrenzenden Ackerflächen sind wegen ihrer intensiven Nutzung botanisch belanglos.

- Feldlerche

Die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen in der Umgebung des BPGebiets sind Habitat der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Eine genaue Bestandsaufnahme wurde 2018 aus jahreszeitlichen Gründen nicht durchgeführt. Bei der Untersuchung zum BP 'Ulmer Steigesch II' waren im April 2015 in den östlich, jenseits des asphaltierten Feldwegs, gelegenen Flächen mindestens drei singende Feldlerchen-Männchen beobachtet worden, so dass von einem aktuellen Vorkommen im Gebiet auszugehen ist.

Wie schon in der saP 2015 beschrieben, halten Feldlerchen zu vertikalen Strukturen wie Waldrändern ca. 150 m, zu anderen vertikalen Strukturen ebenso wie zu größeren Feldwegen und schwach befahrenen Straßen mindestens 50 m Abstand (Tabelle 1).

In Abbildung 2 sind die aus diesen Gründen für die Feldlerche nicht zur Brut nutzbaren Bereiche eingetragen (querschraffiert die Bereiche mit weniger als 150 m Abstand vom Waldrand, längs schraffiert die Bereiche mit weniger als 50 m Abstand von einem asphaltierten Feldweg oder dem Siedlungsrand). Wie schon das BP-Gebiet 'Ulmer Steigesch II' liegt demnach auch 'Ulmer Steigesch III' vollständig in einem für die Feldlerche nicht nutzbaren Bereich.

Durch das geplante Baugebiet verändern sich die Grenzen dieses nicht zur Brut nutzbaren Bereichs nicht wesentlich, da auch die Störwirkung von 'Ulmer Steigesch III' in den ohnehin vom asphaltierten Feldweg beeinträchtigten Bereich fällt, so dass durch das Baugebiet keine neuen "unbrauchbaren" Bereiche entstehen (vgl. Abbildung 2). Auch das Baugebiet III führt deshalb nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Feldlerchenpopulation des Gebietes. Ein Verstoß gegen §44, Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population) findet deshalb nicht statt, diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

- Übrige Vogelarten

Vorkommen von sonstigen wertgebenden Vogelarten im Eingriffsbereich können aufgrund des stark eingeschränkten Habitatangebots sicher ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung dürfte sich die Habitatsituation für anspruchslose Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs insgesamt gegenüber dem derzeitigen Zustand eher verbessern.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Warthausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt, in Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden in einigen Bereichen nur „**Doppelhausbebauungen**“ und „**Hausgruppen**“ zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separaten **Gehwegeverbindungen** und **öffentlichen Parkplätze** stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. **Grünflächen** werden als **Verkehrsgrünflächen** und als Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. vorhandene Böschungen festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Im Bereich der Hausgruppen werden die Flächen für **Gemeinschaftsgaragen** und **Gemeinschaftsstellplätze** durch entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle den westlich gelegenen, vorhandenen und geplanten Sickerbecken zuzuführen.

Zur Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Hangwasser aus den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden entlang des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges entsprechende Versickerungsmulden errichtet.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Bepflanzungsmaßnahmen am Rande des Plangebietes dienen der Ortsrandeingrünung.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Versorgungsanlagen

Die geplante Umspannstation wurde im Plan festgesetzt.

Die vorhandene **Wasserleitung** wurde in den Bebauungsplan übernommen und über **Leitungsrechte** in Ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 23.11.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 20.12.2021 bis 25.01.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 19.09.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 30.09.2022 lag der Bebauungsplan vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Fläche gesamt	ca. 18.500 m ²
Grünfläche für extern	ca. 240 m ²

Grundstücke

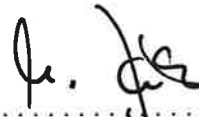
13 EFH - VG II	/ Ø 552 m ²
4 DH - VG II+ D	/ Ø 714 m ²
4 RH - VG II + D	/ Ø 1290 m ²
1 - 475 m ²	10 - 714 m ²
2 - 511 m ²	11 - 716 m ²
3 - 587 m ²	12 - 673 m ²
4 - 446 m ²	13 - 654 m ²
5 - 452 m ²	14 - 581 m ²
6 - 455 m ²	15 - 561 m ²
7 - 472 m ²	16 - 625 m ²
8 - 546 m ²	17 / 18 - 2715 m ²
9 - 537 m ²	19 / 20 - 2445 m ²
	21 - 755 m ²
<hr/>	
14.920 m²	

Straßen	ca. 1.885 m²
Gehwege / Wege	ca. 300 m²
öffentl. P (9) + Trafo	ca. 170 m²
RW-Versickerung	ca. 810 m²
Böschung Bestand	ca. 270 m²
Verkehrsgrün	ca. 145 m²
	<hr/>
	3.580 m²

12. ANLAGEN

- **Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung**, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 11.10.2018

Warthausen, den 24.01.2023



.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 23.01.2023

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 24.01.2023



.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner