

Gemeinde Warthausen

2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 und 10 LWaldG (Ersatzaufforstungsflächen)	20
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	21
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	27
6	Hinweise und Zeichenerklärung	28
7	Satzung	34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	53
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
11	Begründung – Sonstiges	63
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	67
13	Begründung – Bilddokumentation	68
14	Verfahrensvermerke	70

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2

MI₁**Mischgebiet 1**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Entlang der "Schloßsteige" sind die zulässigen Nutzungen im Bereich des einzuhaltenden Schutzabstandes zu den nördlich angrenzenden Waldflächen auf die nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bezogenen Nutzungen beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

MI₂**Mischgebiet 2**

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohnen) ist im Erdgeschoß nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

GE_e

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen; es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für das innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende, zulässigerweise errichtete Wohnhaus (Grundstück mit der Fl.-Nr. 436/11), das nicht unter die Maßgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fällt, können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen Nutzungen des Gebietes nicht behindert wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5

GE

Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.7

Überschreitung der Grundfläche

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

– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden.

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

2.8 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Z -

Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach: der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

- 2.11** FH m **Firsthöhe** als Höchstwert
- Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
 - bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
-
- 2.12** **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden, mit Ausnahme von Garagen, gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,00 m beschränkt.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
-
- 2.13** **Maximale Höhe (Firsthöhe) von Garagen** Die maximale Höhe (Firsthöhe) von Garagen, die auf der Grundstücksgrenze (Grenzgaragen) oder in einem Abstand bis max. 3,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt stehen, beträgt 3,00 m gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände.
- Die maximale Höhe (Firsthöhe) von Garagen in einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze beträgt 4,20 m gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände.
- Dies gilt nicht für Garagen, die vollständig in das Hauptgebäude integriert sind.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
-
- 2.14** **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf 8,00 m gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.15 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Baulinie;** oberirdische Überschreitungen und Unterschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs noch Nachbarbelange beeinträchtigen. Unterirdische Überschreitungen und Unterschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Baugrenze;** unterirdische Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen) und max. 16 m² Grundfläche;
 - nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3

BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;

- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

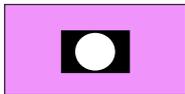
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.20



Flächen für den Gemeinbedarf; hier gemeindlicher Bauhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Flächen für den Gemeinbedarf; hier Öffentliche Verwaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



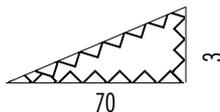
Flächen für den Gemeinbedarf; hier Feuerwehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Flächen für den Gemeinbedarf; hier sozialen Zwecken dienende Gebäude (hier: Kindergarten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

- 2.25  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.28  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.29  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.30  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.31 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.32  Öffentliche **Grünfläche als Spiel- und/oder Bolzplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.33  Öffentliche **Grünfläche als Parkanlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.34  Öffentliche **Grünfläche als Mager- und Trockenstandort**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.35  Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.36  **Wasserfläche** (Langestockgraben und Triebwerkskanal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.37  **Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.38  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1;**
Entwicklung eines gestuften Waldmantels aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern (Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölz-Arten aus der Pflanzliste A zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"). In den waldabgewandten Randbereichen der Fläche Entwicklung eines naturnahen Waldsaums durch max. einmalige Mahd pro Jahr im Spätherbst oder Frühjahr.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.39  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2;**

Erhaltung der nördlich des bestehenden Fußweges liegenden Hangbereiche, die derzeit als Kiesbrachen mit lückiger Gehölzsukzession ausgebildet sind, durch Verzicht auf Pflanzungen und bereichsweise Entnahme sich spontan ansiedelnder/ausbreitender Gehölze im Abstand von mehreren Jahren. Vergrößerung der Offenflächen um etwa 150 m² durch Gestaltung des innerhalb der Maßnahmenfläche 2 liegenden zurückzubauenden Wegabschnittes und der nordöstlich angrenzenden Fläche als Zauneidechsenhabitat gemäß der nachfolgenden Vorgaben. Entwicklungsziel ist ein magerer Trockenstandort mit Wechsel von offenen Kiesflächen, Grasbeständen und niedrigen Einzelgehölzen.

Aufwertung der Flächen als Lebensraum für die Zauneidechse durch Anlage von 2 leicht eingetieften Sandlinsen mit jeweils ca. 2 m³ Sand zur Eiablage, einem kleinen Steinhaufen in ähnlichem Umfang als Sonnmöglichkeit und Winterquartier sowie einem Totholzhaufen mit einer Ausdehnung von etwa 5 m² als Versteck- und Sonnmöglichkeit.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vor Beginn der Bauarbeiten und vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen muss eine Vergrämung der Tiere durch fachkundige Personen erfolgen. Hierzu sind in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich Gehölze und Versteckmöglichkeiten zu entfernen und Grünflächen regelmäßig zu mähen. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass sich bei Baubeginn keine Zauneidechsen mehr im Baufeld befinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

2.41 Bodenbeläge im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.42



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 30 dB(A) und für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume sind auf die "Birkenharder Straße" abgewandte Gebäudeseite nach Norden zu orientieren.
- Aufenthaltsräume für die eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen nach Ausschöpfung der o.g. Orientierungspflichten nicht möglich ist, sind mit schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzlüftern, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten.

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

2.43



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume sind auf die der "Birkenharder Straße" abgewandten Gebäudeseiten nach Westen, Norden und Osten zu orientieren.

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

2.44



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A) und für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A).
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume sind auf die Bundes-Straße B 465 abgewandte Gebäudeseite nach Südwesten zu orientieren.
- Aufenthaltsräume für die eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen nach Ausschöpfung der o.g. Orientierungspflichten nicht möglich ist, sind mit schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung mit Walzlüftern, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten.

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

2.45



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume sind auf die der Bundes-Straße B 465 abgewandten Gebäudeseiten nach Nordwesten, Südwesten und Südosten zu orientieren.

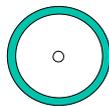
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.46 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.47



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

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

2.48 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

Pflanzliste A (Pflanzungen in freier Landschaft und in Übergangsbereichen)

Böschungsbepflanzung:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher (Waldmantel)

Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rainweide, Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Uferbepflanzung:

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
-----------------	---------------------

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Rainweide, Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weiden-Arten	<i>Salix spec.</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste B

Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Eberesche, Vogel-Beere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Sträucher

Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Apfel-Rose	Rosa villosa

Spielplatzbereich:

Keine giftigen Pflanzen

Bäume: Arten wie bei öffentlichen Grünflächen

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselstrauch	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea

Pflanzliste C (Straßenbegrünung)

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Baum-Hasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'
Scharlach-Eiche	Quercus coccinea
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica

Bäume 2. Wuchsklasse

Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus crus-galli
----------------------	----------------------

Pflanzliste D (Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung)

Strahlengriffel	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Trompetenblume	Campsis radicans
Waldreben	Clematis-Arten und -Sorten
Kletterspindel	Euonymus fortunei
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjeliieber	Lonicera caprifolium
Fünfblättriger Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreilappiger wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen-Hybriden	Rosa-Hybriden
Rostrote Rebe	Vitis coignetiae

2.49 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke) sind Arten aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Private Außenanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (z.B. Hofflächen oder Parkplätze von Gewerbebetrieben) sind mit Großbäumen aus der Pflanzliste C zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu gliedern (Empfehlung: mind. 1 Baum je 10 angefangene offene Stellplätze bzw. je 500 m² versiegelter Fläche).
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für die Privatgärten festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Hänge-Birke, Sand-Birke	Betula pendula
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn-Hybride	Crataegus x lavallei
Kätzchen-Weide	Salix caprea 'Mas'
Eberesche, Vogel-Beere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zaubernuss	Hamamelis mollis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Apfel-Rose u.a. Strauchrosen	Rosa villosa u.a. Strauchrosen
Flieder	Syringa vulgaris und Hybriden
Eibe	Taxus baccata

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

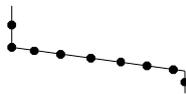
2.50



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

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

2.51



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)

2.52



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" der Gemeinde Warthausen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Schloßgut" (Fassung vom 18.09.1989, rechtsverbindlich seit 29.09.1989) sowie alle Änderungen, die sich hierauf beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

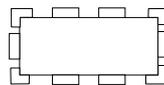
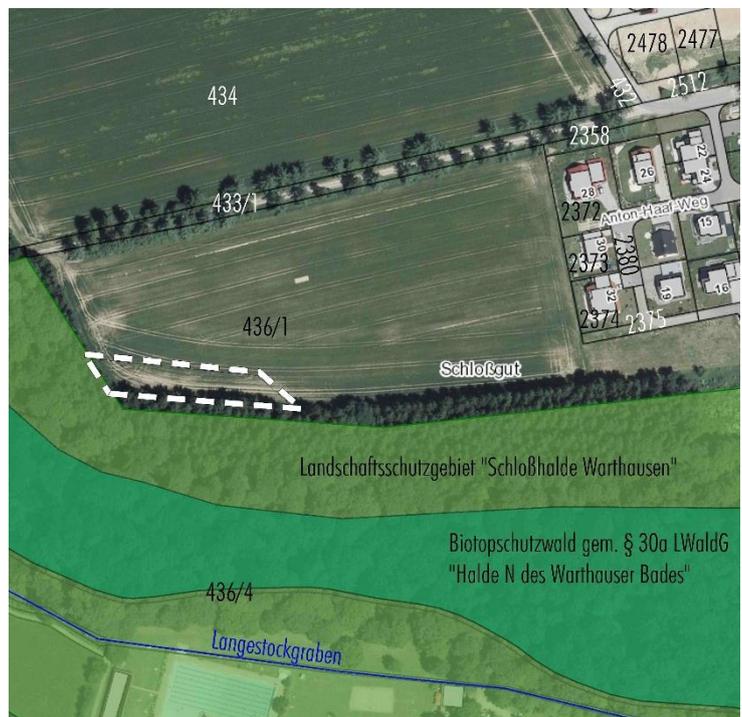
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 und 10 LWaldG (Ersatzaufforstungsflächen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme (Ersatzaufforstung im Rahmen einer Waldumwandlung) außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 436/1 (Teilfläche) der Gemarkung Warthausen (siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahme:

Aufforstung eines Laubmischwaldes auf einer Fläche von 1.100 m²;
Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" der Gemeinde Warthausen;

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schloßgut" (Fassung vom 18.09.1989, rechtsverbindlich seit 29.09.1989) sowie alle Änderungen, die sich hierauf beziehen, vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" ersetzt.

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

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

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

max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt.

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

- 4.4 FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)
- 4.5 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)
- 4.6 **Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
 - 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)

4.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (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)

4.8 Ausnahmen von den Vorschriften zu den Dachformen, Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten

Ausnahmen zu den Vorschriften zu den Dachformen, Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten bzw. zu Teilen dieser Vorschriften können zugelassen werden

- bei zulässigerweise errichteten Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung bereits ausgeführt oder überwiegend ausgeführt waren bzw.
- bei Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung eine bauaufsichtliche Genehmigung bzw. genehmigte Bauvoranfrage (letztere mit konkreter Darstellung von auf die Vorschriften bezogen relevanten Gebäude-Elementen) vorlag,

sofern die Einhaltung der Vorschriften

- wesentliche bautechnische oder gestalterische Nachteile oder
- wesentliche Erschwernisse bei der Verwirklichung von sinnvollen Grundriss-Lösungen oder
- wesentliche Erschwernisse in Bezug auf die Erschließbarkeit oder grundsätzliche Nutzbarkeit der Gebäude

zur Folge hätte. In jedem Fall muss eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude im Sinne der o.g. Vorschriften gewährleistet bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

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

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.11 Geländeänderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.13 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10,00 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

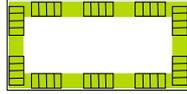
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in der Summe in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



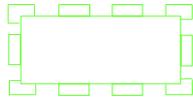
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gemäß § 30a LWaldG kartiertes Biotop (Biotopschutzwald) "Hangwälder beim Schloß Warthausen" (Nr. 2-7824-426-1122), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2



Fachtechnisch abgegrenztes **Überschwemmungsgebiet der Reiß**, innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;
(§ 9 Abs. 6a BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



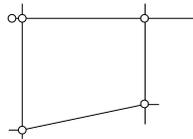
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Schloßgut" der Gemeinde Warthausen (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4

2290

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.5



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.6



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, Gasleitung der ewa.riss, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

6.7

Pflanzungen

Einzelbäume (Alleebäume, Solitärbäume, Baumgruppen) sollten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm bei kleinkronigen Bäumen und von mind. 18-20 cm bei hochwerdenden Bäumen gepflanzt werden. Der Pflanzabstand sollte bei Alleebäumen im Siedlungsbereich max. 20 m, bei Obstbaumalleen in freier Landschaft max. 15 m betragen.

Flächenhafte Strauchpflanzungen sollten entsprechend der jeweils zutreffenden Artenliste in geeigneter Artenmischung und -gruppierung angelegt werden. Es sollten zweimal verpflanzte Sträucher oder

Heister mit einer Mindestgröße von 80-100 cm verwendet werden. Die Pflanzdichte sollte 1 Pflanze pro m² betragen. Bei Einzelstrauchpflanzungen sollten größere Maße gewählt werden.

Bei Pflanzungen im Straßenraum und im Bereich anderer versiegelter Flächen (z.B. Parkplätze, Hofflächen) muss die Größe der Baumscheibe ausreichend bemessen sein. Sie richtet sich nach der Größe des Baumes und der Art des verwendeten Abdeckmaterials, darf jedoch 2 m × 2 m nicht unterschreiten. Es sollten Vorrichtungen für Belüftung und Düngung vorgesehen werden.

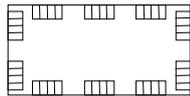
6.8 Arten- und Biotopschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme möglichst zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Ist eine Erhaltung nicht möglich, sollte eine langfristig gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

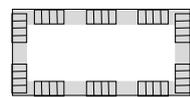
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

6.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Schloßhalde Warthausen" (Nr. 4.26.003), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30a LWaldG kartierte Biotope (Biotopschutzwald), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Annaweiher"

westlich Schloss Warthausen" (Nr. 1-7824-426-0510), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.12 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

6.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Niederschlagswasser darf nur über eine bewachsene Oberbodenschicht von mindestens 0,30 m in den Untergrund versickert werden.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

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

6.14 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

6.15 Brandschutz

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

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

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.16 Reflektionen von Photovoltaikanlagen

Bei der Planung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass durch diese keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sollen deshalb in einem Winkel angeordnet werden, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,00 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

6.17 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Warthausen vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), § 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 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 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 03.12.2013 (GBl. S. 389), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 09.02.2015 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.12.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.12.2014. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 11.12.2014 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Schloßgut" (Fassung vom 18.09.1989, rechtsverbindlich seit 29.09.1989) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sowie alle Änderungen, die sich hierauf beziehen, werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 In-Kraft-Treten

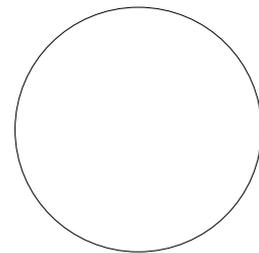
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" der Gemeinde Warthausen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" im Wege der Berichtigung angepasst.

Warthausen, den

.....
(Jautz, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die umfassende Überarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schloßgut" (rechtsverbindlich seit 29.09.1989).
- 8.1.1.2 Das Plangebiet stellt das Zentrum der Gemeinde Warthausen zwischen "Schloßsteige" im Norden, "Langestockgraben" im Süden, dem Triebwerkskanal der Malzfabrik im Osten und dem bestehenden Wald im Westen dar.
- 8.1.1.3 Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1989 haben sich zahlreiche bauliche Entwicklungen eingestellt, die dem Bebauungsplan nicht entsprechen. Hinsichtlich öffentlicher Baumaßnahmen sind Straßen und Gemeinbedarfseinrichtungen zu nennen. Zudem hat sich auch auf privaten Flächen in den letzten Jahren eine Situation ergeben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderläuft. In diesen Bereichen erfolgt eine entsprechende Anpassung. Gleichzeitig soll die Möglichkeit ergriffen werden, Nachverdichtungen im städtebaulich gewünschten Rahmen durch eine Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich zu ermöglichen.
- 8.1.1.4 Die Planung entspricht den raumordnerischen Vorgaben. Der Flächennutzungsplan muss in kleinen Teilbereichen nach § 13a BauGB berichtigt werden.
- 8.1.1.5 Zielsetzung ist es, in unbebauten Bereichen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und bei der Änderung grundsätzlich den baulichen Bestand und die Festsetzungen des Bebauungsplanes (1989) zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang an zeitgemäßen Vorgaben anzupassen.
- 8.1.1.6 Die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Vorschriften und der Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am Bestand und schaffen für die Grundstückseigentümer und die Baugenehmigungsbehörde Vereinfachungen bei der Planung und Beurteilung von Bauvorhaben.
- 8.1.1.7 Hinsichtlich Infrastruktur und Gemeinbedarf wird der Bebauungsplan an den tatsächlich umgesetzten Bestand angepasst.
- 8.1.1.8 In den beiden Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden die Verkehrslärm-Immissionen ermittelt und bewertet. Zur Konfliktlösung wurden Orientierungsaufgaben bzgl. der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen sowie das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt.

Des Weiteren wurden die Geräusch-Immissionen des sich Planungsgebiet befindenden Feuerwehrhauses und des Bauhofes an der nächstgelegenen bestehenden bzw. geplanten Bebauung prognostiziert und gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt. Tagsüber sind keine Konflikte zu erwarten. Die nächtlichen Winterdiensteinsätze werden unter Berück-

sichtigung des öffentlichen Nutzens und auch der übergeordneten Notwendigkeit der Gefahrenabwehr sowie der nur gelegentlichen Notwendigkeit (ggf. Wertung als "seltenes Ereignis") und der bestehenden Situation ("Gemengelage") über die Belange der Anwohner gestellt. Die Überschreitungen von 2 dB(A) im eingeschränkten Gewerbegebiet und von 1 dB(A) im Mischgebiet (MI) werden deshalb als zumutbar angesehen.

- 8.1.1.9 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.10 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereichs

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich umfasst die wesentlichen überbauten Bereiche des Schloßgutes in Warthausen zwischen "Langestockgraben" und "Schloßsteige".
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang des "Langestockgraben", im Osten entlang der "Biberacher Straße" und dem Triebwerkskanal der Malzfabrik und im Norden an der Schloßsteige. Im Westen umfasst der Geltungsbereich den Bereich des Bauhofs und des Kindergartens. Die vorliegende Planung umfasst nicht den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schloßgut" (rechtsverbindlich seit 29.09.1989). Ausgenommen ist der westliche Bereich, der keine Bauflächen sondern hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen enthält. Ein Erfordernis planerisch einzugreifen liegt nicht vor. Im Osten ist der Bereich von der Planung ausgenommen, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet "Einkaufszentrum", "Wirtgarten" und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Der Bereich beherbergt gegenwärtig den ALDI Markt. Eine Neuplanung scheitert in diesem Bereich daran, dass die Belange des Grundstückseigentümers (Großflächigkeit) nicht mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang zu bringen sind. Dieses Thema wurde bewusst aus der vorliegenden Planung ausgeklammert und zum Gegenstand einer gesonderten Machbarkeitsuntersuchung gemacht.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Westlichen Riss-Aitrach-Platten und von dem hier in der Vergangenheit stattgefundenen Kiesabbau geprägt.

- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der Ortskern der Gemeinde Warthausen mit einer Reihe hochwertiger Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Als markante bauliche Einzelanlage ist vor allem die Malzfabrik zu nennen.
- 8.2.1.3 Unter naturräumlichen Gesichtspunkten ist unter anderem auf die bestehende Hangkante im nördlichen Bereich (Schloßsteige) sowie auf die Wasserläufe von "Langestockgraben" und des Triebwerkskanals der Malzfabrik hinzuweisen.
- 8.2.1.4 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist im südlichen Bereich bis auf geringere topografische Bewegungen weitgehend eben. Nach Norden steigt das Gelände steil zur "Schloßsteige" hin um bis zu 25 m an.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schloßgut" hat grundsätzlich die angestrebte städtebauliche Struktur entstehen lassen. Gleichwohl ist es in den letzten Jahren vermehrt zu Befreiungen und abweichende Bebauungen gekommen. Vor allem ist zu nennen, dass Straßenführungen zum Teil deutlich vom Bebauungsplan abweichen. Hierdurch ergeben sich viele Bereiche die sich grundsätzlich für eine Bebauung eignen, diese jedoch planungsrechtlich nicht zulassen. Auch wurden zwischenzeitlich gemeindliche Bauvorhaben (Bauhof, Feuerwehr und Kindergarten) in Bereichen durchgeführt, wo sie nicht vorgesehen waren. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans wurden grundsätzlich in den letzten Jahren nicht umgesetzt. Zu nennen ist unter anderem der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder einige Grünflächen. Der Bebauungsplan stellt aufgrund der genannten Abweichungen kein effizientes Planungsinstrument mehr dar und kann zur Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben kaum noch herangezogen werden.
- 8.2.2.2 Gleichzeitig weist das Plangebiet Bereiche auf, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung einer Nachverdichtung zugeführt werden können. Diese Bereiche ergeben sich im Wesentlichen aus den oben genannten vom ursprünglichen Plankonzept abweichenden Straßenführungen. Zu nennen sind die Einmündungsbereiche "Brauerstraße"/"Ehinger Straße" und "Mälzer Straße"/"Birkenharder Straße". Der Gemeinde erwächst ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen um zum einen Nachverdichtungspotentiale zu nutzen und zum anderen ein den aktuellen Gegebenheiten angepasstes Planungsinstrument zur Verfügung zu haben.

8.2.3 Übergeordnete Planungen und andere rechtliche Vorgaben

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

- 2.6.2/ Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee-Biberach a. d. Riß-Laupheim-Ulm/Neu Ulm;
 - 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.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 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 "Raum-kategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw.

Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungs-Fähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
 - A II 2.1.1.2 [...] Die Standort-Voraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungs-Achsen verbessert werden.
 - A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
 - B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
 - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
 - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 8.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 55 "Schloßhalde Warthausen" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Darstellung verläuft westlich des Plangebiets.
- 8.2.3.5 Die Gemeinde Warthausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (aufgestellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Biberach; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 26.04.2010). Die überplanten Flächen werden hierin in Übereinstimmung mit der vorliegenden

Bebauungsplanung als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen, Flächen für die Forstwirtschaft und Verkehrsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch entsprechende Festsetzungen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung des Mischgebietes an den beiden genannten Verdichtungsbereichen "Mälzerstraße" und "Brauerstraße" kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden, da die Abweichungen lediglich geringfügig sind. Im Bereich südlich des bestehenden Bauhofs weichen die Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan insoweit ab, dass der Bebauungsplan hier teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, während der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche darstellt. In diesem Bereich wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

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

8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte geprüft, da das oben genannte Planungserfordernis nur an diesem konkreten Standort auftritt.

8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf immissionsschutzfachliche, forstliche, wasserrechtliche und naturschutzfachliche Belange hingewiesen.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Regelungssystematik des Bebauungsplanes an die heutige Situation anzupassen und an den hierfür geeigneten Stellen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

8.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke in Anlehnung an den Zustand vor Änderung des Bebauungsplans zu gestalten und städtebaulich verträglich zu erhöhen.

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

8.2.4.6 Die Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche in den zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereichen liegt bei deutlich unter 20.000 m².
- 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab. Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Diese Vorentwürfe hatten zum Ziel eine mögliche Bebauung in den Nachverdichtungsbereichen darzustellen. Sie unterscheiden sich nur in Details hinsichtlich des Grades der baulichen Verdichtung. Letztendlich wurde der weiteren Planung Alternative 2, die eine etwas verdichtete Bebauung zum Ziel hat, zu Grunde gelegt. Im weiteren Verlauf der Planung musste die Bebaubarkeit aus forstrechtlichen und immissionsschutzfachlichen Gründen reduziert werden.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets sowie im westlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der weitgehend umgesetzten Festsetzung aus dem Bestandsbebauungsplan.

8.2.6.2 Im zentralen Plangebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Mischgebietes eingearbeitet. Entlang der Mälzerstraße im Mischgebiet 2 Ml₂ sind im Erdgeschoß Wohnnutzungen nicht zulässig, um den Ortskerncharakter in diesem Bereich zu erhalten. Dies entspricht zum einen dem Leitgedanken des bestehenden Bebauungsplanes, der in diesen Bereichen

die Erdgeschoßnutzung auf Versorgungseinrichtungen und Bewirtungsräume beschränkt hat und sorgt gleichzeitig im Sinne der Grundstückseigentümer für eine gewisse Flexibilisierung.

- 8.2.6.3 Weiterhin wird im Bereich der Malzfabrik ein Gewerbegebiet (GE) und im Bereich zwischen Bauhof und Birkenharder Straße teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Im Bereich der Malzfabrik entspricht dies sowohl der realen Situation als auch der Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan. Im gesamten Bereich südlich des Bauhofs war bisher Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die angrenzende Nutzung durch den Bauhof sowie das bestehende Autohaus verleiht dem Bereich inzwischen einen gewerblichen Charakter, der sich nun auch in der Art der baulichen Nutzung widerspiegelt. Als Festsetzungsalternative wurde in diesem Bereich auch ein reguläres Gewerbegebiet (GE) bzw. ein Mischgebiet (MI) diskutiert. Das reguläre Gewerbegebiet (GE) wurde aus seiner Konfliktträchtigkeit für angrenzende Wohnnutzungen nicht weiterverfolgt. Das Mischgebiet (MI) für den gesamten Bereich beizubehalten, wurde auf Grund des gewerblichen Charakters des Grundstücks verworfen. Bestehende, nicht betriebsbezogene Wohnnutzungen werden gleichwohl in ihrem Fortbestand gesichert.
- 8.2.6.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen Fehlentwicklungen vermeiden. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
 - In den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) ist ein Ausschluss von Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist vor allem durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Bereich stellt in Abgrenzung zum östlich befindlichen durch Industrie, Gewerbe und Einzelhandel geprägten Bereich an der Landesstraße L 267 den Ortskern von Warthausen dar, der hinsichtlich der baulichen Nutzungen besonderen Schutz Bedarf. Ergänzend sind im Mischgebiet 2 (MI₂) Wohnnutzungen im Erdgeschoß nicht zulässig. Dies wird auch mit dem erforderlichen Schutz der Ortskernlage vor einseitiger Wohnnutzung begründet. Außerdem ist im Mischgebiet entsprechend § 15 BauNVO notwendig eine Nutzungsmischung zu dauerhaft zu sichern. Diese Notwendigkeit wird lediglich konkretisiert. Für die Grundstückseigentümer ergibt sich keine weitergehende Einschränkung, da im bestehenden Bebauungsplan in den betreffenden Bereichen ausschließlich Versorgungseinrichtungen und Gastronomie zulässig waren. Dies wird durch die vorliegende Planung flexibilisiert.
 - Im Gewerbegebiet (GE) erfolgt keine weitere Einschränkung der baulichen Zulässigkeit, wie sie sich aus § 8 BauNVO ergibt. Dies gilt nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_e). Prinzipiell wird dadurch der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO

zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, in Anlehnung an die Formulierung im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) demnach lediglich "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" im Gegensatz zu der ursprünglichen Formulierung "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe". Durch diese Einschränkung wird für die Art der Betriebe eine für den anschließenden, zu einem großen Teil von Wohnnutzung geprägten Bereich eine verträgliche Vorgabe getroffen. Über den Gebiets-Charakter "eingeschränktes Gewerbegebiet" wird im Gegensatz zu einem Mischgebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzung nur auf die Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 beschränkt ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind"). Eine Fremdkörperfestsetzung sichert darüberhinaus den Bestand und mögliche Erweiterungen am bestehenden Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 436/11. Die Reduzierung von Tankstellen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen kann die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer Störung führen. Darüber hinaus ist mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial nicht auszuschließen. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nur bedingt geeignet. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO. Auf Grund des ländlich geprägten Umfeldes und der angrenzenden Wohnnutzung ist ein Einfügen nicht vorstellbar.

- 8.2.6.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für die Gemeinbedarfsflächen wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für die entsprechenden Gebietstypen. Die Werte orientieren sich an den Festsetzungen des Bestands-Bebauungsplanes und ermöglichen in der Regel eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglichen sie eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden

Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Gebiet der vorliegenden Art in der Regel nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 setzt nur die maximale Wandhöhe fest und trifft keine Aussagen über die zulässige Gesamthöhe von Hauptgebäuden. Diese Festsetzungsalternative wurde im Rahmen dieser 2. Änderung verworfen, um die maximale Höhenentwicklung in dem Gebiet verbindlich zu beschränken. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 8.2.6.6 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird aus städtebaulichen Gründen beschränkt. Größere Anlagen würden zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen führen.
- 8.2.6.7 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die beim Typ 6 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück im östlichen Teil des Bebauungsplan sowohl eine geschlossene Bebauung bis 75 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 8.2.6.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) orientieren sich an dem planerischen Konzept, dass in den rechtsverbindlichen und hiermit geänderten Bebauungsplan "Schloßgut" eingeflossen ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den hierfür geeigneten Bereichen jedoch an die neuen Verkehrssituationen angepasst, entsprechend bestehender Gebäude erweitert und grundsätzlich etwas arrondiert. In einzelnen Bereich reichen die überbaubaren Grundstücksflächen bis unmittelbar an die Verkehrsflächen heran entweder um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erzielen oder um eine bereits gegebene Situation planungsrechtlich zu fassen. In anderen Bereichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen restriktiver gehalten um Grundstücksbereiche aus städtebaulichen oder auch wasserwirtschaftlichen Gründen von Hauptgebäuden freizuhalten.
- 8.2.6.9 Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Abstand von 2,50 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird. Dadurch entsteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung von Nebengebäuden. Der rechtsverbindliche und hiermit geänderte Bebauungsplan "Schloßgut" hat die Zulässigkeit von Nebenanlagen sehr stark eingeschränkt, wobei die Rechtskraft dieser Regelung unter den zahlreichen abweichenden Baumaßnahmen soweit gelitten hat, dass ein Festhalten daran nicht sachgemäß gewesen wäre.
- 8.2.6.10 Ergänzend werden auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 8.2.6.11 Die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude ist nicht erforderlich.
- 8.2.6.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.7 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 8.2.7.1 Eine Trafostation ist voraussichtlich nicht erforderlich, da das Gebiet umfassend bebaut ist. Falls im Rahmen weiterer Baumaßnahmen dennoch eine Trafostation zu errichten sein wird, kann diese auf

Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 8.2.7.2 Im Plangebiet befinden sich die ortskerntypischen Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung und infrastrukturellen Angebote. Im südlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche (Öffentliche Verwaltung) vorhanden. Hier befindet sich das gemeindliche Rathaus. Weiterhin sind im westlichen Bereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Bauhof und Kindergarten festgesetzt. Die Feuerwehr war ursprünglich im nördlichen Plangebiet an der Ehinger Straße vorgesehen, wurde jedoch in den vergangenen Jahren an den genannten Standort verlagert. Diesen baulichen Entwicklungen wird nun durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nachgekommen.
- 8.2.7.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen Erdgasmitteldruckversorgungsleitungen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Im Bereich der Einmündung der "Brauerstraße" in die "Ehinger Straße" quert eine solche Leitung eine nun festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, da sich der Gasversorger bei der Planung der Leitung am rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1989) orientiert hat und zwischenzeitlich die Verkehrsführung abweichend umgesetzt wurde. Dieser Bereich ist dennoch bebaubar, insofern die Gasleitung verlegt wird. Deswegen ist die Leitung nur hinweislich und mit dem Vermerk "kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden" dargestellt und nicht in ihrer aktuellen Lage verbindlich mit Leitungsrecht festgesetzt.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.8.1 Das Plangebiet ist durch die kreuzende B 465 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen im Ortskern und durch den östlich des Plangebiets befindlichen Bahnhof gegeben.
- 8.2.8.3 In den Einmündungsbereichen der "Brauerstraße" in die "Ehinger Straße" sowie der "Mälzerstraße" in die "Birkenharder Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die von den Fachbehörden geforderte Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 8.2.8.4 Fahrradwege und Fußwege sind im gesamten Plangebiet entlang der Straßen sowie im Bereich der nördlichen befindlichen Waldflächen vorhanden.
- 8.2.8.5 Die Verkehrsflächen werden durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung an den mittlerweile vorliegenden Bestand angepasst. Lediglich im nördlichen Bereich der "Brauerstraße" erfolgt eine Neu-Erschließung durch eine kurze Stichstraße mit entsprechend dimensioniertem Wendebereich.
- 8.2.8.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

8.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 8.2.9.1 Auf die bestehende und geplante Bebauung wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundesstraße 465 ("Biberacher Straße"/"Ehinger Straße") sowie der "Birkenharder Straße" ein. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die nicht bebauten Bereiche liegen im Norden und Westen. Neben Wohnbebauung befinden sich im Planungsgebiet auch gewerbliche Nutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen von denen mit Geräusch-Immissionen auf die bestehende und geplante Bebauung zu rechnen ist. Im südwestlichen Plangebiet befinden sich die Feuerwehr, der gemeindliche Bauhof sowie ein Kindergarten; im Südosten liegt zudem das Rathaus als weitere Gemeinbedarfsfläche. Im Osten (nordöstlich des Kreisverkehrs) liegen die Betriebsflächen der Malzfabrik; die übrigen Flächen sind überwiegend von gemischter Bebauung geprägt (d.h. Mischung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben).
- 8.2.9.2 Gemäß dem Behördenunterrichtungs-Termin nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (14.04.2014, Büro Sieber) die Verkehrslärm-Immissionen in den derzeit unbebauten Bereichen "Westlich der Ehinger Straße" und "Nördlich der Birkenharder Straße" gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Nachverdichtungsbereich "Westlich der Ehinger Straße" die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) tagsüber in einem Abstand von 31 m und während der Nachtzeit in einem Abstand von 46 m zur Straßenmitte überschritten werden. An der geplanten Baugrenze werden die Werte tagsüber um 7 dB(A) und nachts um 9 dB(A) überschritten. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) werden tags um 3 dB(A) und nachts erheblich um 5 dB(A) überschritten. Im Nachverdichtungsbereich "Nördlich der Birkenharder Straße" zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Tages- und Nacht-Orientierungswerte für ein Mischgebiet in einem Abstand von 22 m zur Straßenmitte überschritten werden. An der geplanten Baugrenze werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts um 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Baugrenzen eingehalten. Die Tages- und Nacht-Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet (GE) werden eingehalten. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit bei Ausweisung eines Mischgebietes in den Nachverdichtungsbereichen hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Im Rahmen des frühzeitigen Behördenunterrichtungstermines und nach Rücksprache mit der Gemeinde Warthausen soll eine aktive Lärmschutz-Maßnahme auf Grund der innerörtlichen Lage und aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht umgesetzt werden. Deshalb wurde nach Abwägung und Ent-

scheidung der Gemeinde Warthausen dem Grundsatz "aktivem vor passivem Schallschutz" im vorliegenden Fall nicht nachgekommen. Wenn eine aktive Lärmschutz-Maßnahme, z.B. aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionsort erforderlich, so genannte passive Lärmschutz-Maßnahmen. Durch Gebäudeorientierung und/oder eine schalloptimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen sowie durch Schallschutz-Maßnahmen an Gebäuden soll hier zumindest eine unzumutbare Beeinträchtigung in Aufenthaltsräumen und Ruheräumen verhindert werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung (Büro Sieber, 11.11.2013) wurden der Gemeinde Warthausen unterschiedliche Maßnahmen zur Konfliktlösung vorgestellt. Die Gemeinde hat sich für eine weitgehende Ausnutzung der Bereiche entschieden, so dass ein Abrücken der Bebauung in den konfliktfreien Bereich keine Lösung des Konfliktes darstellt. Die Gemeinde hat sich für eine weitgehende Ausnutzung der Bereiche entschieden, so dass ein Abrücken der Bebauung in den konfliktfreien Bereich keine Konfliktlösung darstellt. Ebenso ist im Bereich "Westlich der Ehinger Straße" sowie östlich der Mälzerstraße im "Bereich nördlich Birkenharder Straße" die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nicht weiterzuverfolgen, da der Gemeinde für die hier vorliegenden Grundstücksgrößen keine Anfragen vorliegen. Nach Abwägung und Entscheidung der Gemeinde Warthausen wurden zur Konfliktlösung in beiden Bereichen Orientierungsaufgaben bzgl. der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen sowie das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt.

- 8.2.9.3 Des Weiteren wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Geräusch-Immissionen des sich Planungsgebiet befindenden Feuerwehrhauses und des Bauhofes an der nächstgelegenen bestehenden bzw. geplanten Bebauung prognostiziert und gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber durch den Betrieb des Bauhofes und der Nutzungen der Feuerwehr eingehalten werden. Der zulässige Spitzenpegel wird ebenfalls deutlich unterschritten. Der nächtliche Einsatz der Feuerwehr wird unter Berücksichtigung des öffentlichen Nutzens, dem engen Zusammenhang der Einsätze mit Notsituationen, der übergeordneten Notwendigkeit der Gefahrenabwehr über die Belange der Anwohner gestellt und die möglicherweise durch die nächtlichen Einsätze auftretenden Schallimmissionen werden als zumutbar angesehen. An den maßgeblichen Immissionspunkten wird der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert durch den Winterdienst-Betrieb an den Einwirkorten um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der zulässige Spitzenpegel wird an den Einwirkorten im Mischgebiet und am Kindergarten eingehalten und im Gewerbegebiet auf Grund der Betriebsbremse des Räumfahrzeuges sowie im nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA) durch das Türenschlagen auf dem Mitarbeiterparkplatz überschritten. Die Anwendung der "seltenen Fälle" gemäß Ziffer 7.2 zur Beurteilung des Winterdienstes kann im vorliegenden Fall nicht unmittelbar erfolgen, da nicht garantiert werden kann, dass nicht öfter als zehnmal pro Jahr Einsätze stattfinden müssen. Bei "seltenen Fällen" ist während der Nachtzeit ein Wert von 55 dB(A) und bei Spitzenpegeln ein Wert von 65 dB(A) und in Gewerbegebieten von 70 dB(A) zur Beurteilung heranzuziehen. Diese Werte werden an allen Einwirkorten eingehalten. Die Feuerwehr und der Bauhof waren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht enthalten und werden durch die vorliegende Änderung des Be-

bauungsplanes in ihrem Bestand planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert. Da die Wohnbau und die Gemeinbedarfsfläche in ihrem Bestand direkt aneinander grenzen, kann an dieser Stelle von einer Gemengelage ausgegangen werden. Nach Ziffer 6.7 der TA Lärm können bei einer Gemengelage die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass an der zur Gemeinbedarfsfläche nächstgelegenen bestehenden nordwestlich gelegenen Bebauung mindestens die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einzuhalten sind. Diese Werte werden an den Einwirkorten im allgemeinen Wohngebiet und am Kindergarten eingehalten. Die nächtlichen Winterdiensteinsätze werden unter Berücksichtigung des öffentlichen Nutzens und auch der übergeordneten Notwendigkeit der Gefahrenabwehr sowie der nur gelegentlichen Notwendigkeit (ggf. Wertung als "seltenes Ereignis") und der bestehenden Situation ("Gemengelage") über die Belange der Anwohner gestellt. Die Überschreitungen von 2 dB(A) im eingeschränkten Gewerbegebiet und von 1 dB(A) im Mischgebiet (MI) werden deshalb als zumutbar angesehen.

8.2.10 Wasserwirtschaft

- 8.2.10.1 Auf Grund der Geringfügigkeit der neu hinzukommenden Bebauung und den umfangreichen baulichen Bestand im Plangebiet, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Wasserwirtschaft (Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung und Frischwasserversorgung) gewahrt sind.
- 8.2.10.2 Hinsichtlich der bestehenden Wasserläufe wird auf die "Abarbeitung der Umweltbelange" (siehe unten) verwiesen.

8.2.11 Forstwirtschaft

- 8.2.11.1 In einigen Bereichen setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen in Nachbarschaft zu bestehenden Wald- und/oder Gehölzflächen fest. Am 28.01.2014 hat diesbezüglich eine Abstimmung mit den beteiligten Forstbehörden (Forstamt des Landratsamtes Biberach und Forstdirektion des Regierungspräsidiums Tübingen) stattgefunden. Zum einen handelt es sich dabei um Bereiche, die bereits entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (1989) bebaut wurden oder hätten bebaut werden können. Dies betrifft sowohl die Bereiche an der "Schloßsteige" und der "Birkenharder Straße" als auch einige Bereiche im nordwestlichen Plangebiet ("Schulstraße" und "Rechenmachergasse"). Hier werden die Baugrenzen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1989) beibehalten. Von besonderer Bedeutung ist der Bereich der Einmündung der "Braver Straße" in die "Ehinger Straße". Hier setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan (1989) Waldflächen fest. Abweichend hiervon wird die Schotterfläche gegenwärtig als Parkplatz genutzt, wobei zahlreiche Bauanfragen für eine bauliche Nutzung vorliegen. Diese bauliche Nutzung soll nun ermöglicht werden. Analog zum westlich angrenzenden Bereich würde die

Bebauung hier den in § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung (LBO) begründeten Abstand von mindestens 30 m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern unterschreiten. Dies ist im vorliegenden Fall aus verschiedenen Gründen möglich. Auf Grund der Zusammensetzung des Waldes (Strauchschicht mit eingestreuten Baumgruppen) und der Möglichkeit, dass die Gemeinde ihn als Grundeigentümer selber pflegen kann, ist nur ein Schutzabstand von 10 m zur Bebauung erforderlich. Die Fläche innerhalb dieses Abstandes kann weiterhin als randlicher Strauchgürtel genutzt werden.

- 8.2.11.2 Für die auf geringer Fläche stattfindenden Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand (zukünftige Waldabstandsfläche) sowie für die Maßnahmenfläche 1 (Neuentwicklung eines gestuften Waldmantels aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern) ist eine Waldumwandlung erforderlich. Die betroffenen Flächen umfassen insgesamt 1.100 m². Es wird daher auf einer genauso großen Teilfläche der Fl.-Nr. 436/1 ein Laubmischwald aus standortgerechten heimischen Bäumen aufgeforstet. Der Antrag auf Umwandlungserklärung mit Flurstücksnummer, Umwandlungsfläche sowie Planunterlagen über die Umwandlungsfläche wird von der Gemeinde Warthausen zeitnah bei der höheren Forstbehörde, Regierungspräsidium Tübingen, eingereicht.

8.2.12 Geologie

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

8.2.13 Gebäudetypen

- 8.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation sowie an den hiermit geänderten Bebauungsplan "Schloßgut" (1989) wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist in den eher durch Wohnen geprägten Bereichen vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist hier mit 0,40 im Vergleich mit dem übrigen Bebauungsplan gering angesetzt. Es dürfen bis zu zwei Vollgeschoße realisiert werden.
 - Typ 2 ist in den zentraleren vorwiegend durch Nutzungsmischung geprägten Bereichen festgesetzt. Er orientiert sich an Typ 1 hinsichtlich der Grundflächenzahl. Aus Gründen des Ortsbildes sind hier mindestens zwei und maximal drei Vollgeschoße möglich.
 - Typ 3 ist speziell in dem Bauquartier zwischen "Brauerstraße" und "Ehinger Straße" nördlich des Bäckerweges festgesetzt. Hier wurde in der Vergangenheit durch eine Bebauungsplanänderung die Grundflächenzahl auf 0,60 erhöht um die städtebaulich gewünschte Bebauung zu ermöglichen. Dies wird nun in die neue Planzeichnung übertragen.

- Typ 4 ermöglicht im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mehr Flexibilität für die Grundstückseigentümer. Zum einen ist die Grundflächenzahl auf 0,60 erhöht und zum anderen beschränkt sich die Vorgabe zur Geschoßigkeit darauf, dass maximal drei Vollgeschoße errichtet werden dürfen. Minimalwerte sind städtebaulich nicht erforderlich. Hier sind (ebenso wie im gewerblich geprägten Typ 5) auch Flachdächer zulässig.
- Typ 5 ist schließlich im Bereich der Malzfabrik festgesetzt. Hier ist das Maß der Bebauung entsprechend erhöht. Die Grundflächenzahl beträgt 0,80 und es sind mindestens zwei und maximal fünf Vollgeschoße zulässig. Durch die spezielle vorliegende Bebauung ist hier auch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sowie entsprechend großzügiger Gebäudehöhen erforderlich.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortskern von Warthausen westlich der Bundesstraße 465 ("Biberacher Straße"/"Ehinger Straße"). Es wird im Süden vom Langestockgraben, im Osten vom Triebwerkskanal der Malzfabrik, im Norden von der Straße "Schloßsteige" und im Westen von Hangwaldflächen begrenzt. Ein sehr großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Es handelt sich hierbei einerseits um Wohnbebauung (v.a. entlang der Birkenharder Straße sowie im Bereich der Straßenstiche "Schustergasse", "Rechenmachergasse", "Küfergasse" und "Sattlergasse"). Im südwestlichen Plangebiet befinden sich die Feuerwehr, der gemeindliche Bauhof sowie ein Kindergarten; ganz im Südosten liegt zudem das Rathaus als weitere Gemeinbedarfsfläche. Im Osten (nordöstlich des Kreisverkehrs) liegen die Betriebsflächen der Malzfabrik; die übrigen Flächen sind überwiegend von gemischter Bebauung geprägt (d.h. Mischung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben). Die nicht bebauten Bereiche liegen im Norden und Westen. Es handelt sich hierbei teilweise um Wald sowie noch vergleichsweise offene Sukzessionsflächen; zudem finden sich im Bereich des Kindergartens und zwischen den Wohnquartieren "Rechenmachergasse" und "Schustergasse" parkartig gestaltete Grünflächen (Spielplatz und Bolzplatz).

- 9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das Schutzgut relevant sind insbesondere die nicht bebauten Bereiche des Plangebietes. Zum größten Teil handelt es sich hierbei um etwa 15 Jahre alte Laubwald-Aufforstungsflächen am Steilhang der Rißhalde. Ganz im Nordwesten ragen zudem strukturreiche Altholz-Bestände in das Gebiet hinein (v.a. mit Berg- und Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Esche und Rot-Buche). Im Norden (zwischen der Bebauung an der "Schloßsteige" und dem Fußweg am Hang) wurde keine Aufforstung vorgenommen. Hier finden sich Brache- bzw. Sukzessionsflächen auf kiesigem Untergrund. Durch den Wechsel von Offenbodenstellen, Gehölzsäumen, Saum- und Ruderalvegetation sowie mageren Wiesenflächen ist dieser – zudem noch südexponierte – Bereich als Habitat für Reptilien sehr gut geeignet. Im Rahmen von artenschutzrechtlichen Kartierungen fanden sich wie erwartet hier sowie im weiteren Verlauf entlang des asphaltierten Fußweges an der Schloßhalde an insgesamt 26 Fundstellen Zauneidechsen (siehe artenschutzrechtliches Gutachten des Büros Sieber vom 21.02.2014). Da bis zu 16 verschiedene Individuen (darunter bis zu sieben Jungtiere) nachgewiesen werden konnten, ist von einer großen lokal reproduzierenden Population auszugehen. Am südöstlichen Waldrand (Bereich nordwestlich der Einmündung Brauerstraße/Ehinger Straße) befinden sich derzeit ein geschotterter Parkplatz, eine extensiv genutzte Rasenfläche mit zwei Versickerungsmulden und kleinen Weidenbüschen sowie randliche Gehölzsäume. Die Rasenfläche weist schütterem Bewuchs mit Gras und krautigen Pflanzen auf, dessen Narbe nicht völlig geschlossen ist und stellenweise von Kiesinseln durchbrochen wird. In diesem (für eine Bebauung vorgesehen) Bereich ist auf Grund der Kartierungsergebnisse mit dem Vorkommen von ein bis zwei Revieren der Zauneidechse zu rechnen. Im gesamten Plangebiet, auch in den Freiflächen der bebauten Bereiche, sind Vorkommen von ubiquitären siedlungsbrütenden Vogelarten und Jagdhabitate von Fledermäusen zu erwarten. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Falterarten ist sehr unwahrscheinlich, da die potenziellen Raupenfutterpflanzen im Gebiet fehlen und auch sonst keine Hinweise (z.B. Eintrag im Informationssystem Zielartenkonzept) vorliegen.
- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere gem. § 30a LWaldG kartierte Biotopschutzwälder/Waldbiotop. Entlang der Schloßsteige verlaufen teils beidseitig, teils nur auf der Nordseite die "Hangwälder beim Schloß Warthausen" (Nr. 2-7824-426-1122), die zum kleinen Teil in den nordwestlichen Geltungsbereich hineinragen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Waldbiotop "Halde N des Warthäuser Bades" (Nr. 2-7824426-1125). Etwa 115 m südlich verläuft das Waldbiotop "Warthäuser Halden N Biberach" (Nr. 2-7824-426-1134). Zudem befindet sich in einer Entfernung von etwa 130 m im Westen das gem. § 30 NatSchG kartierte Offenlandbiotop "'Annaweiher' westlich Schloss Warthausen" (Nr. 1-7824-426-0510). Etwa 60 m westlich des Plangebietes beginnt das nördlich der Birkenharder Straße liegende Landschaftsschutzgebiet "Schloßhalde Warthausen" (Nr. 4.26.003).
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet gehört aus geologischer Sicht zu den westlichen Riß-Aitrach-Platten, einer Untereinheit der Donau-Iller-Lech-Platten. Der geologische Untergrund wird aus rißzeitlichem Moränen-Sediment gebildet. Es handelt sich um Vorstoß-Schotter des Riß-Doppelwall-Stadiums, die größtenteils zu Nagelfluh verfestigt

sind und von lokal aufgeschlossener Grundmoräne überlagert werden. Der Großteil der Flächen liegt innerhalb eines ehemaligen Kiesabbaugebietes, das teilweise wiederverfüllt wurde. Am Hang südlich des Schlosses ist ein Teil der aufgelassenen Kiesgrube als schutzwürdiges Geotop ausgewiesen (aufgeschlossen ist ein Profil einer insgesamt 45 m mächtigen Folge von massigen Nagelfluhbänken mit lokalen Stauchungen und Faltenbildung). Auf Grund des vorhergehenden Kiesabbaus und der im Plangebiet bestehenden Bebauung sind die ursprünglich vorkommenden Böden heute nicht mehr anzutreffen. Auch in den nicht abgegrabenen bzw. nicht versiegelten Bereich ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stark anthropogen geprägt sind, da es hier im Rahmen der Bauarbeiten zu Verdichtungen kam und die nachfolgende Freiflächengestaltung (z.B. Anlage von Beeten) zu weiteren Eingriffen in den Boden führte. Der bebaute Teil des Plangebietes ist relativ eben; in Richtung Norden und Westen schließt sich ein steiler, zu großen Teilen bewaldeter Hang an. Der Wald hat eine wichtige Funktion für den Erosionsschutz am Hang. Zudem können im Bereich der Waldflächen die Böden ihre Funktion als Pflanzenstandort, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen, wohingegen bei den Freiflächen innerhalb der bestehenden Bebauung mit Funktionseinbußen (z.B. durch vorhergehende Verdichtungen) zu rechnen ist.

- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit "Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland". Die ursprünglich anstehenden Kiese sind von hoher Durchlässigkeit für das Niederschlagswasser. Auf Grund der bestehenden Versiegelungen ist jedoch die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet deutlich eingeschränkt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Langestrockgraben als Gewässer II. Ordnung; entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Triebwerkskanal der Malzfabrik, ein Gewässer I. Ordnung. Noch weiter östlich befindet sich der Flusslauf der Riß. Zwischen der Riß und dem Triebwerkskanal (d.h. außerhalb des Plangebietes) wurde ein Überschwemmungsgebiet der Riß fachtechnisch abgegrenzt. Für das Gebiet Riß-Rot werden derzeit Hochwassergefahrenkarten erarbeitet, deren endgültige Fassung noch in diesem Jahr fertiggestellt sein soll. Gemäß der Vorabzüge liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Das Gebiet liegt auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächste Wasserschutzgebiet beginnt etwa 850 m weiter nördlich (WSG "Höfen", Zweckverband Wasserversorgung Mühlbachgruppe).
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die bebauten Bereiche haben für das Schutzgut auf Grund der vorhandenen Versiegelung (verstärkte Wärmeabstrahlung/eingeschränkte Verdunstung) keine besondere Bedeutung. Die Waldflächen am Hang tragen jedoch in größerem Umfang zur Frischluftbildung bei. Zudem handelt es sich bei einem Teil der Waldflächen gemäß der Waldfunktionenkartierung um lokalen Immissionsschutzwald (z.B. Filterung von Luftschadstoffen, die vom Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße freigesetzt werden).
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die bereits bebauten Bereiche sind Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes von Warthausen und haben

für das Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung. Die nördlich und westlich anschließenden, zum größten Teil bewaldeten Hänge prägen dagegen das Orts- und Landschaftsbild in entscheidender Weise. Vom Ortskern aus ist insbesondere die Blickbeziehung zum Warthausener Schloss auf der Kuppe der Reißhalde von Bedeutung. Zudem bietet der Fußweg entlang des Hanges Aussichtspunkte über die Ortschaft und das Reißtal. Auf Grund der guten Begrünung und der weiten Aussicht handelt es sich bei den Hangflächen um ein wichtiges Naherholungsgebiet. Wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, den Naturschutz (Waldbiotope) sowie die Naherholung ist ein großer Teil der Waldflächen im Landschaftsplan als geschützte Grünfläche ausgewiesen.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Bebauung der nordwestlich vom Einmündungsbereich Brauerstraße/ Ehinger Straße liegenden Schotterfläche gehen ein bis zwei Zauneidechsen-Revier verloren. Um zu vermeiden, dass hierdurch die lokale Population beeinträchtigt wird, sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Magerstandort (der vor Ort tatsächlich als Wald/Aufforstung ausgebildet ist), wird im geänderten Bebauungsplan in den Bereich nördlich des Fußweges am Hang verschoben, wo – anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt – keine Aufforstung stattfand. Der neue Magerstandort ist bereits im Bestand zu großen Teilen als Schotterbrache bzw. Sukzessionsfläche ausgebildet. Um diese Flächen, auf denen bereits Zauneidechsen vorkommen, weiter aufzuwerten, werden sie einerseits flächenmäßig um etwa 150 m² vergrößert (größtenteils indem der in diesem Bereich liegende zurückzubauende Wegabschnitt artenschutzgerecht gestaltet wird). Andererseits werden nordöstlich dieses Wegabschnittes zwei Sandlinsen sowie jeweils ein Totholz- und ein Steinhaufen angelegt, welche (weiteren) Zauneidechsen Fortpflanzungs-, Versteck-, Sonn- und Überwinterungsmöglichkeiten bieten. Um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich Brauerstraße keine Zauneidechsen zu Schaden kommen, sind die Tiere zuvor durch eine fachkundige Person zu vergrämen. Zudem muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass sich bei Baubeginn keine Zauneidechsen mehr im Baufeld befinden. In Folge der geplanten Nachverdichtung werden unter Umständen manche der in den Randbereichen des Waldes vorkommenden Gehölze (überwiegend Sträucher) gefällt bzw. gerodet; zudem gehen kleinflächig extensiv genutzte Wiesenflächen und Saumbereiche verloren. An den bestehenden Waldflächen ändert sich jedoch nichts Wesentliches, so dass sie weiterhin als Lebensraum für Vögel und Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen können. Um die Tötung einzelner Individuen siedlungstypischer Vogelarten zu vermeiden, sind mögliche Rodungen außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen (d.h. nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar). Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist bei Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In die umliegenden Biotope sowie in das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen.

- 9.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um zwei kleinere Nachverdichtungsbereiche handelt.
- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In den nachverdichteten Bereichen wird durch die Bodenversiegelung die Durchlässigkeit der Flächen für Niederschlagswasser eingeschränkt. Hierdurch kann es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen. Messbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): In Teilbereichen gehen kleine Grünflächen sowie unter Umständen auch einzelne Gehölze verloren. Damit entfällt auch die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Gehölze. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung beschränkt sich weiterhin auf die tieferliegenden Bereiche; die exponierten Flächen der Schlosshalde bleiben unbebaut und damit weiterhin landschaftswirksam. Die Fußwegeverbindung zu dem Aussichtsweg am Hang wird im östlichen Bereich um einige Meter verlegt, so dass die Hangflächen als Naherholungsgebiet auch nach Umsetzung der Bebauung noch leicht erreicht werden können. Durch die Nachverdichtung in den Bereichen Birkenharder Straße und Brauerstraße ist für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke mit einer geringen Einbuße an der Erlebarkeit des örtlichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die bisherigen Freiflächen). 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 Siedlungsstruktur einfügt.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen einerseits der Durchgrünung der Bebauung (Bereich Mälzerstraße); andererseits sichern sie einen angemessenen Schutzabstand zwischen Wald und Bebauung (Bereich Kindergarten) und gewährleisten ein ausreichendes Angebot an Spiel- und

Bolzplatzflächen sowie Fußwegeverbindungen (Bereich Kindergarten und Rechenmacher-/Schuster-gasse). Die Grünfläche entlang des Triebwerkskanals dient der Sicherung des Gewässer begleitenden Gehölgürtels. Die Grünfläche im Norden sichert die dauerhafte Erhaltung eines bestehenden und weiter aufzuwertenden Zauneidechsenhabitates.

- 9.2.3.3 Im Bereich der Spiel- bzw. Bolzplatzflächen (teils Parkanlage) im Südwesten sind analog zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Baumpflanzungen vorgesehen, um diese Flächen für die angestrebte Nutzung aufzuwerten und einen naturnahen Übergangsbereich zwischen Bebauung und Wald zu schaffen.
- 9.2.3.4 Im Bebauungsplan sind mehrere Pflanzlisten festgesetzt, die unverändert aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen wurden. Für die außerhalb der Bebauung bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegenden Bereiche sichern die Pflanzlisten die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.5 Innerhalb der bebauten Bereiche stellen die Pflanzlisten einen Kompromiss zwischen der Verwendung einheimischer Gehölze und den häufig schwierigen Standortbedingungen (hoher Versiegelungsgrad, Trockenheit, Luftschadstoffe, Salz) sowie den Ansprüchen der Bewohner an eine attraktive Freiflächengestaltung (Blütenreichtum, Schnittverträglichkeit usw.) dar.
- 9.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.7 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.
- 9.2.3.8 Um den Gehölzbestand südlich der Mälzerstraße, entlang des Triebwerkskanals sowie im Bereich der Malzfabrik zu sichern, werden die Gehölze in diesem Bereich als zu erhaltend festgesetzt. Die Gewässer begleitenden Gehölze sowie die Gehölze bei der Malzfabrik tragen gleichzeitig zu einer Eingrünung der Siedlungsflächen in Richtung der freien Landschaft im Osten bei.
- 9.2.3.9 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.
- 9.2.3.10 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Lattenzäune sowie Hecken, jedoch keine Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m zulässig.

- 9.2.3.11 Aus demselben Grund wird empfohlen, mit Zäunen einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einzuhalten und auf Sockelmauern zu verzichten.
- 9.2.3.12 Um eine angemessene Durchgrünung insbesondere der gewerblich genutzten Bereiche zu gewährleisten, wird empfohlen in privaten Außenanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (z.B. Parkplätze oder Hofflächen von Gewerbebetrieben) mindestens 1 Baum je 500 m² versiegelter Fläche bzw. je 10 angefangene offene Stellplätze zu pflanzen.
- 9.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung der Bebauung zu gewährleisten, wird darüber hinaus empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften berücksichtigen auf der einen Seite den Bestand und das Regelungskonzept des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Schloßgut". Auf der anderen Seite werden Änderungen vorgenommen um eine zeitgemäße Nutzung der privaten Grundstücke zu ermöglichen.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. In den gewerblich geprägten Bereich ist auch das Flachdach zulässig. 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 profiltreuen 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.

- 10.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Grundstückseigentümer breit gefasst. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schloßgut" (1989) hat nur ein enges Spektrum an Dachneigungen ermöglicht (35-42°). In der jüngeren Vergangenheit hat sich gezeigt, dass dieses Spektrum für die Errichtung zeitgemäßer und von kommunaler Seite gewünschter Bauvorhaben zu eng ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" (rechtsverbindlich seit 09.05.2011) hatte deswegen unter anderem eine Liberalisierung der Dachneigung (15-42°) für einen kleinen Änderungsbereich zu Gegenstand. Diese Änderung findet nun im gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" Anwendung.

- 10.1.2.3 Das Regelungskonzept 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. Auch in diesem Punkt wurde die Systematik des ursprünglichen Bebauungsplanes (1989) berücksichtigt und den Ansprüchen der heutigen Zeit angepasst. Obwohl

die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 10.1.2.4 Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, wird für abweichend realisierte Dachformen, Widerkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten der Weg der ausnahmsweisen Genehmigung ermöglicht.
- 10.1.2.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zu Wand- und Firsthöhen ausreichend.
- 10.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen und den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes (1989). Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. 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.
- 10.1.2.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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

- 10.1.3.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen von Gebäuden in die jeweilige Geländesituation zu ermöglichen. Der angeführte Maximalwert zur Gelände-Abtrag bzw. Gelände-Auftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximal-Ausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.
- 10.1.3.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.1.4 Stellplätze und Garagen

- 10.1.4.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist auf die Belange des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit und des Winterdienstes abgestellt.

10.1.5 Werbeanlagen

- 10.1.5.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Ortsbildes entsteht. Die Werbeanlagen sollten zurückhaltend gestaltet werden (keine blinkende Beleuchtung).

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde ist nicht erforderlich.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 14,53 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,77	19,1 %
Baufläche als MI 1	3,35	23,1 %
Baufläche als MI 2	0,55	3,8 %
Bauflächen als GE	0,66	4,6 %
Bauflächen als GEe	0,57	3,9 %
Gemeinbedarfsflächen	1,23	8,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2,24	15,4 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,44	3,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitgrünflächen	0,09	0,01 %
Öffentliche Grünflächen	0,79	5,4 %
Flächen für Wald	1,45	10,0 %
Wasserflächen	0,39	2,7 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Riss

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: e.wa riss GmbH

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Energie Baden-Württemberg AG

11.2.2.5 Gasversorgung durch: e.wa riss GmbH

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach

11.2.2.7 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" sind nur untergeordnet weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind im Wesentlichen ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 23.10.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.11.2014 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.10.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Darüber hinaus wird die Entwurfsfassung um die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte geändert und ergänzt. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2014 enthalten):

- Änderung des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Norden des Plangebietes in ein Mischgebiet (MI)
- Ergänzung der Festsetzung zum Mischgebiet 1 (MI₁) hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bereich des nördlichen Mischgebietes 1 (MI₁) ("Schloßsteige") auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes
- Anpassung der Abgrenzung des Mischgebietes 1 (MI 1) und der Grün- und Waldflächen im Bereich der Einmündung der "Brauerstraße" in die "Ehinger Straße"

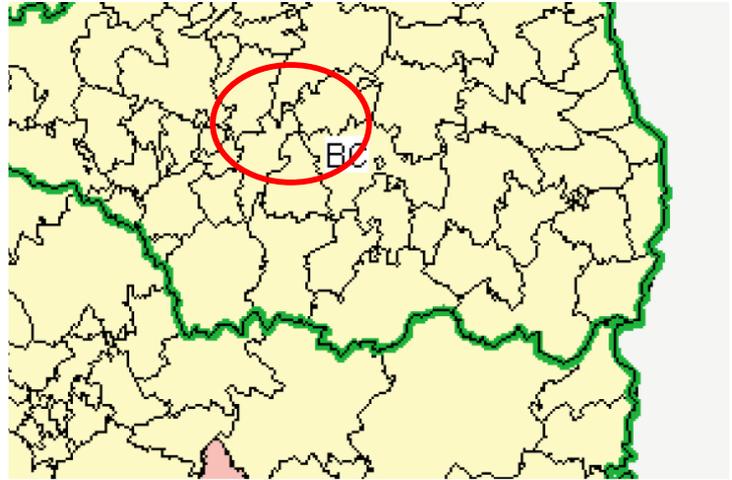
- Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden anstatt maximaler Gesamthöhen
- Reduktion der max. zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der "Alten Biberacher Straße"; bisher: Typ 2; zukünftig: Typ 1
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) bei Typ 3 im Bereich "Ehinger Straße" auf 12,50 m
- Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Einmündung der "Brauerstraße" in die "Ehinger Straße" sowie im Quartier zwischen "Brauerstraße" und "Ehinger Straße"
- Ergänzung der Festsetzung zur Baulinie um einen Passus zu unterirdischen Über- und Unterschreitungsmöglichkeiten
- Korrektur der Festsetzung zur Baugrenze; Streichung der Begrenzung unterirdischer Über- und Unterschreitungsmöglichkeiten
- Aufnahme von Sichtflächen
- Korrektur der nördlichen Verbindung zwischen "Brauerstraße" und "Ehinger Straße" von einer Durchgangstraße zu einer Stichstraße mit Fußgängerbereich im östlichen Bereich
- Aufnahme einer Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 und 10 LWaldG (Ersatzaufforstungsflächen)
- Aufnahme von Hinweisen zu bestehenden Gasleitungen und zu Reflektionen von Photovoltaikanlagen
- redaktionelle Anpassungen von Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 11.12.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.02.2015 wie folgt Berücksichtigung.

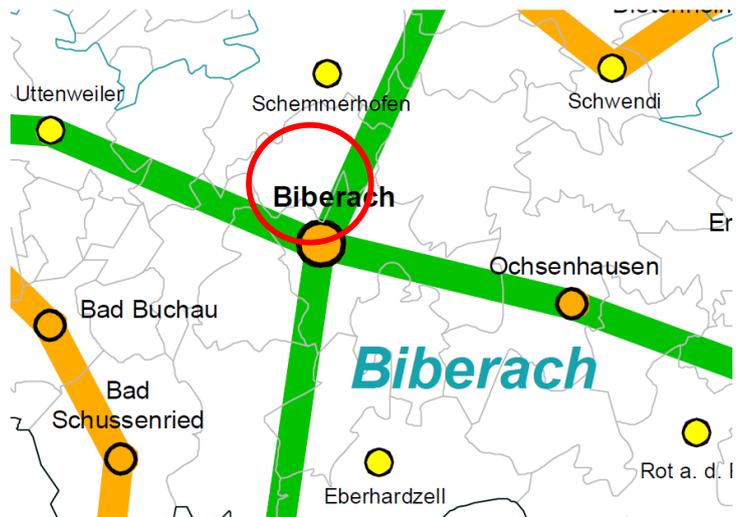
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.12.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Darüber hinaus wird die Entwurfsfassung um die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte geändert und ergänzt. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2015 enthalten):

- Hinweisliche Darstellung des zurückzubauenden Wegeabschnittes und des Bereiches, in dem Sandlinsen, Stein- und Totholzhaufen anzulegen sind, in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

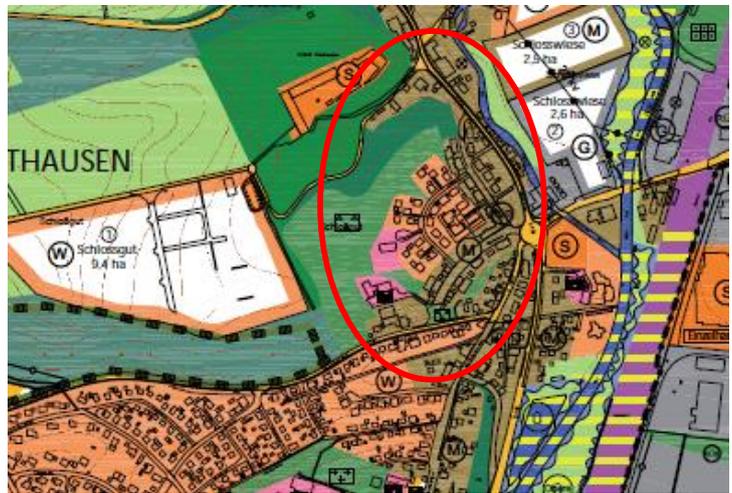
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Lage an der überregionalen Entwicklungsachse Ulm-Friedrichshafen



Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan im Wesentlichen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes



Blick von der "Schloß-
steige" auf das westliche
Plangebiet



Blick von der "Schloß-
steige" auf das östliche
Plangebiet



Blick vom Kreisverkehr im
südlichen Plangebiet in
Richtung Norden



Blick auf den bestehenden Parkplatz an der "Ehinger Straße", der nun einer Bebauung zugeführt werden soll



Blick auf die bestehenden Freiflächen an der Ecke "Birkenharder Straße"/"Mälzerstraße"; im Hintergrund: Gemeindebauten (Bauhof/Feuerwehr) und angrenzende Waldflächen



Blick auf das Feuerwehrgebäude im westlichen Plangebiet



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

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2014. Der Beschluss wurde am 25.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Warthausen, den 25.04.2014

.....
(Jautz, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 (Billigungsbeschluss vom 14.04.2014; Entwurfsfassung vom 04.04.2014; Bekanntmachung am 25.04.2014) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 23.10.2014 (Billigungsbeschluss vom 10.11.2014; Bekanntmachung am 21.11.2014) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Warthausen, den 13.02.2015

.....
(Jautz, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 17.12.2012 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 30.04.2014 (Entwurfsfassung vom 04.04.2014; Billigungsbeschluss vom 14.04.2014) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.11.2014 (Entwurfsfassung vom 23.10.2014; Billigungsbeschluss vom 10.11.2014) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Warthausen, den 13.02.2015

.....
(Jautz, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.02.2015 über die Entwurfsfassung vom 11.12.2014.

Warthausen, den 13.02.2015

.....
(Jautz, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 11.12.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.02.2015 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Warthausen, den 13.02.2015

.....
(Jautz, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" 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.

Warthausen, den 13.02.2015

.....
(Jautz, Bürgermeister)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schloßgut" im Wege der Berichtigung angepasst.

Warthausen, den 13.02.2015

.....
(Jautz, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.04.2014

Plan geändert am: 23.10.2014

Plan geändert am: 11.12.2014

Planer:

.....

(i.A. U. Dintzer)

Büro Sieber, Lindau (B)

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