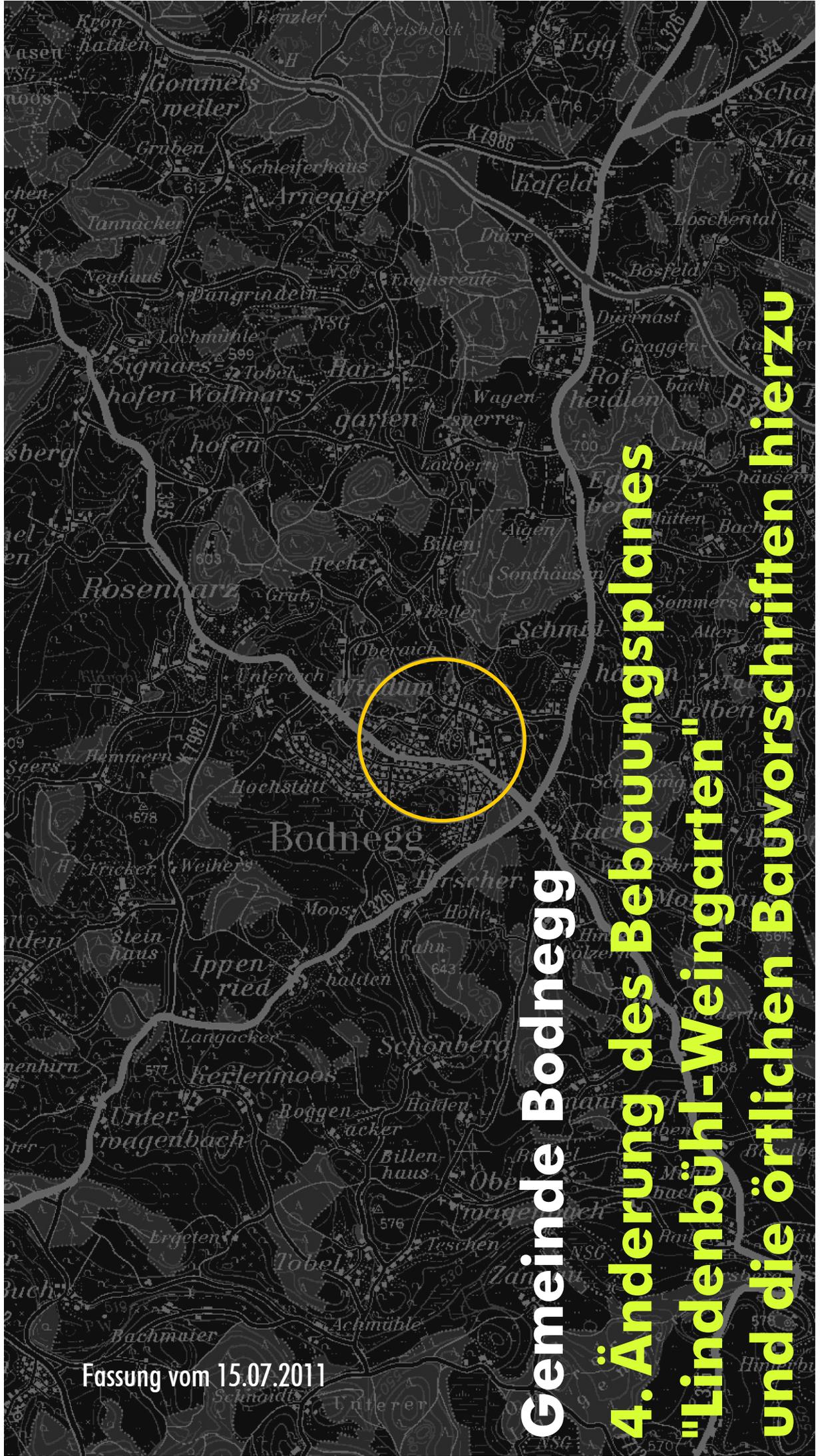


Fassung vom 15.07.2011

Gemeinde Bodnegg

4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 17
5	Satzung 22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 35
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
9	Begründung – Sonstiges 44
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 47
11	Begründung – Bilddokumentation 48
12	Verfahrensvermerke 50

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV 90
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. BW S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S. 809)

Allgemeines Wohngebiet

Nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV 90; siehe Typenschablone)

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-

gen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV 90; siehe Typenschablone)

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV 90; siehe Typenschablone)

2.8



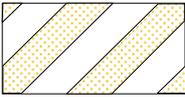
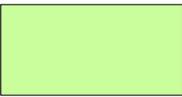
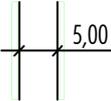
Baugrenze;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

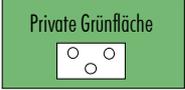
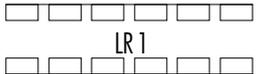
2.9 **Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

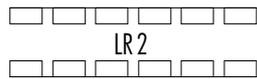
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

- 2.10 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.11  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Einzelner **Stellplatz** in der Verkehrsfläche als Begleitfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 0,4-kV-Erdkabel der EnBW Regional AG mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6

- 2.17  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV 90)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebietes** Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, in Zisternen zwischen zu speichern und über einen separaten Niederschlagswasser-Kanal dem Abwasser-Kanalnetz zuzuführen. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Für den südlichen Bereich ist das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischen zu speichern und anschließend über die grundstückeigene Abwasser-Leitung abzuleiten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.20  **Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Öffentliche Grünfläche als innerörtliche Freifläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

- 2.22  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.23  Private **Grünfläche als innerörtliche Freifläche** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.24 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**
In dem Baugebiet sind für
– Stellplätze
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.25  **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1** zu Gunsten des Versorgungsträgers und des Eigentümers des geplanten Grundstückes mit der Nr. 8.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **Gehrecht 1** zu Gunsten des Eigentümers des geplanten Grundstückes mit der Nr. 7 zur Errichtung eines Gehweges.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: EnBW Regional AG) und der Gemeinde Bodnegg.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

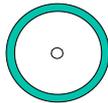
2.28



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Deutsche Telekom AG, EnBW Regional AG, Zweckverband Haslach-Wasserversorgung) und der Gemeinde Bodnegg zur Unterhaltung der bestehenden und zur Verlegung neuer Leitungen bzw. Kabel.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.29



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

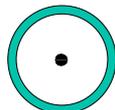
2.30



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.31



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.32 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Plan-

zeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und als Extensivwiese zu entwickeln.

- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher,

die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>

Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

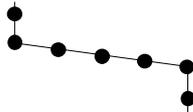
2.34



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 90; siehe Planzeichnung)

2.35



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

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" der Gemeinde Bodnegg.

Die Inhalte der 2. und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" (Fassung vom 14.01.1997, Satzungsbeschluss am 14.03.1997) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" der Gemeinde Bodnegg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zur 2. und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" (Fassung vom 14.01.1997, Satzungsbeschluss am 14.03.1997) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

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

Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen) bzw. Schleppgaupen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

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

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

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 4,00 m

Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Die Dachebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

3.5 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): 6,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- 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: 1,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 20° ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien 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.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. 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)

3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt 2.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

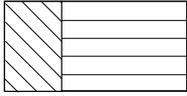
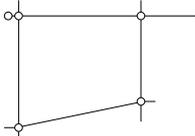
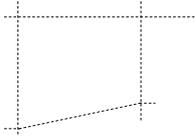
3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

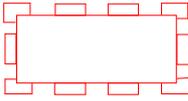
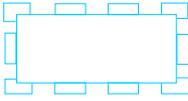
Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig und zu begrünen. Zäune aus Holz-Latten und Mauern sind als Einfriedungen über einer Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände unzulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 4.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 4.5 **448** **Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 4.7  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 4.8  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 4.9  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasser-Kanal der Gemeinde Bodnegg (siehe Planzeichnung);

- 4.10  **Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes** außerhalb des Geltungsbereiches, Kulturdenkmal besonderer Bedeutung mit Umgebungsschutz
- 4.11  **Friedhof**
- 4.12  Teilfläche des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" der Gemeinde Bodnegg, die durch diesen Bebauungsplan geändert wird (siehe Planzeichnung).
- 4.13  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" der Gemeinde Bodnegg, die durch diesen Bebauungsplan geändert wird (siehe Planzeichnung).
- 4.14 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** 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 sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 1.10. und dem 28.02. erfolgen.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Um einer Lichtverschmutzung in den Abend- und Nachtstunden vorzubeugen, sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen verwendet werden. Die Lichtmasten sollten eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sollten in den Nachtstunden (22–06 Uhr) so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet werden. Die insektenfreundliche Beleuchtung sollte im gesamten Geltungsbereich verwendet werden.

4.15 Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser und Grundwasserschutz

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Rückhalteanlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A117 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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 Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

4.16 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es u. a., humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

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

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

4.17 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.

4.18 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).

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Im Bereich der geplanten Stichstraße behält sich die Gemeinde Bodnegg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

In privaten Grundstücken sollte unverschmutztes Niederschlags-

wasser versickert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

4.19 Plangenaugigkeit

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

4.20 Urheberrecht

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 15.07.2011 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.07.2011.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 15.07.2011. Der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.07.2011 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" (Fassung vom 13.06.1986, Satzungsbeschluss am 08.05.1987) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" (Fassung vom 14.01.1997, Satzungsbeschluss am 14.03.1997) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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 zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet
- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

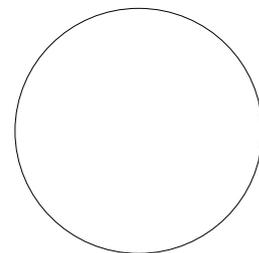
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Bodnegg treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bodnegg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsigel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Bodnegg.
- 6.1.1.2 Die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 14.01.1997) sieht im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine zweigeschossige Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage vor, die von einer Stichstraße im Bereich des nördlich angrenzenden Hanges erschlossen wird. Für die übrigen Teile des Plangebietes sind bisher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Grünfläche entlang des "Pfarrweges" im Südosten festgesetzt.
- 6.1.1.3 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sollen darüber hinaus der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.1.1.4 Der Bereich ist vollständig von den Inhalten und Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Bereich stellt ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.
- 6.1.1.5 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 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Bodnegg. Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Straße "Am Lindenbühl". Im Osten wird das Planungsgebiet durch den "Pfarrweg" sowie die anschließende Hangkante des

Kirchberges begrenzt. Im Süden sowie Westen begrenzen die Bestandgebäude der Straßen "Im Weingarten" sowie der "Ravensburger Straße" den Geltungsbereich.

- 6.1.2.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein sehr starkes Gefälle von Nordosten nach Südwesten bzw. Westen auf. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes beträgt der Höhenunterschied von der höchsten Stelle im Nordosten bis zur tiefsten Stelle im Südwesten rund 14 m. Dieser Wert wird ebenfalls im südlichen Teil des Planungsgebietes ab Beginn des Fußweges im Bereich "Pfarrweg" bis hin zur Straße "Im Weingarten" erreicht. Ausgehend von einer starken Böschung entlang der Straße "Am Lindenbühl" wechseln sich von Norden bzw. Nordosten nach Südwesten hin steilere und flachere Hangpassagen asymmetrisch ab.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich ausgenommen einer Garage im Bereich der Fl.-Nr. 446/1 keine Bestandsgebäude. Das Gelände wird durch relativ extensiv genutzte Wiesen mit einzelnen Laub- und Obstbäumen sowie Strauchgruppen bestimmt.
- 6.1.2.4 Der Änderungsbereich beinhaltet eine Teilfläche der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 13.06.1986, Satzungsbeschluss am 08.05.1987) sowie den vollständigen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" (Fassung vom 14.01.1997, Satzungsbeschluss am 14.03.1997).
- 6.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 423/2 (Teilfläche), 434, 445, 446/1, 446/2, 447, 448 (Teilfläche).

6.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung, Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.2.1 Erfordernis der Planung

- 6.2.1.1 Die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 14.01.1997) sieht im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine zweigeschossige Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage vor, die von einer Stichstraße im Bereich des nördlich angrenzenden Hanges erschlossen wird. Für die übrigen Teile des Plangebietes sind bisher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Grünfläche entlang des "Pfarrweges" im Südosten festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan wurde nie umgesetzt, u.a. weil sich der damalige Investor zurückgezogen hat. Da die vorhandene Planung darüber hinaus weder auf den bestehenden Hang im Norden noch auf die östlich angrenzende, denkmalgeschützte Bebauung (barocker Pfarrhof) Rücksicht nimmt, soll diese geändert werden.
- 6.2.1.2 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Anlass genommen, um Anpassungen an die umgebende bzw. bestehende Bebauung sowie die Topographie des Geländes vorzunehmen (u.a. Anpassung der Wand- und Firshöhen, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen, Lage der öffentlichen Verkehrsflächen).

6.2.1.3 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sollen darüber hinaus der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.2 Systematik der Planung

6.2.2.1 Die Systematik der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschafft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.2.2 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei rund 1.529 m² und folglich 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.

6.2.2.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit einer immissionsschutztechnischen Prüfung der bestehenden Schreinerie im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 448/2 und 449/1 (Teilfläche) hingewiesen. Das Regierungspräsidium Tübingen - Referat Denkmalpflege - merkte zudem an, dass der Blick und die Sichtachse in Richtung Kirche samt bestehendem Fußweg nach Möglichkeit erhalten und von Bepflanzungen frei zu halten sind.

6.2.2.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger.

6.2.2.5 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.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Die Gemeinde Bodnegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 In der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes (Fassung vom 13.06.1986, Satzungsbeschluss vom 08.05.1987) ist im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitere Festsetzungen bestehen für diese Teilfläche nicht.
- 6.3.1.2 Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" sind sehr umfangreich und detailliert.
- 6.3.1.3 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" setzt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) zwischen 60 bzw. 120 m² geregelt; im restlichen nördlichen Bereich um das Pflegeheim ist eine GR von 1.000 m² festgesetzt. In beiden Bereichen gilt eine Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen. Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 423/2 eine GR von 192 m² mit einer maximalen Anzahl von 1 Vollgeschoss festgesetzt; für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 445 eine GR von 160 m² mit einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen.
- 6.3.1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.
- 6.3.1.5 Bei der Zahl der Vollgeschosse darf ein als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss bzw. das jeweils oberste Geschoss maximal 90% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.
- 6.3.1.6 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für jede überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

über die Festsetzung von zwingend einzuhaltenden Erdgeschoß-Fußbödenhöhen festgesetzt.

- 6.3.1.7 Die Gebäudehöhe im nordwestlichen Bereich wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Außen-Wandhöhe von 7,00 m und einer Firsthöhe von 11,20 m ab Oberkante der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe geregelt. Im restlichen nördlichen Bereich sind eine maximal zulässige Außen-Wandhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Im südlichen Bereich ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 423/2 eine maximal zulässige Außen-Wandhöhe von 4,10 m und eine Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt; für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 445 eine maximal zulässige Außen-Wandhöhe von 3,75 m und eine Firsthöhe von 8,75 m.
- 6.3.1.8 Die offene Bauweise ist im südlichen Bereich mit Einzelhäusern sowie im nordwestlichen Bereich mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauweise sehen im restlichen Bereich des Bebauungsplanes eine geschlossene Bauweise mit Hausgruppen vor.
- 6.3.1.9 Die Stellung der baulichen Anlagen und deren Positionierung im Grundstück sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Hauptfirstrichtungen verbindlich geregelt.
- 6.3.1.10 Die Überschreitung der Baugrenze von untergeordneten Bauteilen kann im Einzelfall bis zu insgesamt 30 m² der Grundfläche betragen.
- 6.3.1.11 Im gesamten Bereich bestehen zwingend festgesetzte Flächen für Garagen und Tiefgaragen. Garagen sind nur in diesen vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei den Bauquartieren auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 423/2 und 445 sind die Garagen im Baukörper unterzubringen.
- 6.3.1.12 Pro Wohnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) Stellplätze, Carports und Garagen in beschränktem Umfang zulässig. Dabei sind Stellplätze mit höchstens 25 m² sowie Carports und Garagen mit einer Höchstfläche von 40 m² herzustellen, wobei die dabei benötigten Zufahrtsflächen unberücksichtigt bleiben.
- 6.3.1.13 Nebenanlagen dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Als Nebenanlagen können Sichtschutzwände bis 2,00 m Höhe und 6 m maximaler Länge aus Holz und Pergolen, überdachte Holzlegen und Gartenlauben bis jeweils 2,50 m mittlerer Höhe der Oberkante der Konstruktion ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn deren überbaute Grundfläche nicht mehr als 20 m² beträgt. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Gewächshäuser mit bis zu 20 m³ und nicht überdachte Schwimmbecken mit bis zu 50 m³ Rauminhalt. Für Fahrradabstellanlagen und Müllbehälterstandorte gelten keine Standortbeschränkungen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 6.3.1.14 Weiterhin sind eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Planungsgebietes sowie Bereiche für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
- 6.3.1.15 Leitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
- 6.3.1.16 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem

Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Straßenbeleuchtungen und für die Einrichtungen der Stromversorgung und Telekommunikations-Anlagen zu dulden.

- 6.3.1.17 Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Eine Bodenversiegelung mit Asphaltbelag und in Beton verlegtem Pflaster ist unzulässig. Öffentliche und private Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengitter oder Pflastersteine mit offenen Fugen).
- 6.3.1.18 Ebenfalls festgesetzt sind Leitungsrechte zu Gunsten der entsprechenden Versorgungsträger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstückes im Bereich der Fl.-Nr. 445. Die Rechte sind durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- 6.3.1.19 Feste und flüssige Brennstoffe dürfen für die Hauptheizungen nicht verwendet werden. Der Betrieb von Kachelöfen und offenen Kaminen als Übergangsheizung ist nur für Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Entspiegelte Solaranlagen sind zulässig.
- 6.3.1.20 Bestehende und erhaltenswerte Bäume sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der angefügten Pflanzliste sind durch entsprechende Planzeichen festgesetzt. Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend. Die Bepflanzung hat mit einheimischen Laubbäumen gemäß der angefügten Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis zu 4 m veränderbar. Dabei sind die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes einzuhalten.
- 6.3.1.21 Auf privaten Grundstücken sowie auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen der beigefügten Artenliste zu verwenden. Fremdländische Gehölze und nicht standortgerechte Nadelgehölze sind unzulässig.
- 6.3.1.22 Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit die Herstellung des Straßenbaukörpers und des Oberflächenwasser-Ablaufes dies erfordern, auf den Baugrundstücken zu dulden bzw. herzustellen.
- 6.3.1.23 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen für die Herstellung der Randeinfassung der öffentlichen Flächen unterirdische Betonrückenstützen in einem Geländestreifen von 0,30 m zu dulden.

6.3.2 Inhalt der Änderung

- 6.3.2.1 Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.3.2.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Beschränkung nicht störender Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Ein gleichzeitiger Ausschluss bzw. eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. 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.

6.3.2.3 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.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für den Typ 1 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,28 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere an der südlich und westlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um, wie in diesem Bebauungsplan erforderlich, den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen 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).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über Normalnull 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. Zudem werden die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

6.3.2.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.3.2.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Das Gebiet ist aufgrund seiner Topographie, seines dörflichen Charakters und seiner Erschließungssituation nicht geeignet Doppelhäuser oder Hausgruppen aufzunehmen. Diese Bauformen würden eine zu starke Bewohnerdichte und dementsprechende Fehlentwicklungen hervorrufen. Die Festsetzung Einzelhaus stellt keinen Grundzug der Planung dar.

6.3.2.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Möglichkeit zur Anordnung von Garagen wurde im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Bereich der

Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 423/2 und 445 flexibler gestaltet. Bisher mussten die Garagen in diesem Bereich zwingend im Baukörper untergebracht werden. Auf Grund der bestehenden topografischen Verhältnisse schränkt diese Festsetzung die Bauherrschaft zu sehr sowohl hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes im Grundstück als auch hinsichtlich dessen Gestaltung ein.

- 6.3.2.7 Die Festsetzung von Firstrichtungen zur Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen im Grundstück wird ersatzlos gestrichen. Hierdurch werden die Ansprüche an moderne Bauformen, vor allem in Hinblick auf die Ausrichtung von Passivhäusern und die Nutzung von Sonnenenergie zu stark eingeschränkt.
- 6.3.2.8 Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Bebauung der steileren sensiblen Hangbereiche im nördlichen Teil des Planungsgebietes wird damit ausgeschlossen. Sichtbehinderungen durch in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche entstehende bauliche Anlagen sollen ausgeschlossen werden. Zusätzlich würden Anlagen im unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum optisch zu einem noch engeren Eindruck des ohnehin eingeschränkten Verkehrsbereiches führen. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden nicht getroffen, da diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind und demnach eine Sichtbehinderung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereits ausgeschlossen wird.
- 6.3.2.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Zudem sind die Grundstücke auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Des weiteren verhindert die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die Festsetzung stellt einen Grundzug der Planung dar.
- 6.3.2.10 Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Planteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" mit entsprechenden Schutzstreifen eingezeichnet.
- 6.3.2.11 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.
- 6.3.2.12 Das nötige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 445 sowie die Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger des Planungsgebietes wurden in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und dem heutigen Sachstand angepasst. Demnach wurde eine Teilfläche der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungspla-

nes in den Geltungsbereich der 4. Änderung aufgenommen, um das bereits in der 3. Änderung festgesetzte Leitungsrecht 2 bis zur Erschließungs-Straße "Im Weingarten" als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 fortzuführen und die Erschließung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 445 abschließend zu sichern. Es wurde außerdem ein Gehrecht zu Gunsten der Eigentümer des geplanten Grundstückes Nr. 7 zur Errichtung eines privaten Fußweges festgesetzt.

6.3.3 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.3.3.1 Nordwestlich in ca. 34 m Entfernung zum Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich die Schreinerei Heine im Außenbereich auf den Fl.-Nrn. 448/2 und 449/1 (Teilfläche). Die Schreinerei wird derzeit als Ein-Mann-Betrieb geführt. Jedoch wird nicht ausgeschlossen, dass bei einer Vermietung der Schreinerei bis zu zehn Mann dort arbeiten werden. Von der Schreinerei wirken Geräuschimmissionen auf die Umgebungsbebauung bzw. das Planungsgebiet ein.
- 6.3.3.2 Der zur Schreinerei nächstgelegene Einwirkort befindet sich direkt südlich angrenzend auf Fl.-Nr. 448/1 in Form eines Wohnhauses, welches früher zum Betriebsgelände der Schreinerei gehörte. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodnegg liegt dieses Wohnhaus in einer Wohnbaufläche. Ein Bebauungsplan für dieses Grundstück ist nicht vorhanden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes handelt es sich hierbei um eine Gemengelage. "Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist" (Ziffer 6.7 der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Im vorliegenden Fall sind dem Wohnhaus nicht die Immissionsrichtwerte eines Wohngebietes sondern auf Grund der Gemengelage sowie der Historie (früher Zugehörigkeit zum Betrieb) die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (MI) einzuhalten. Dies wurde mit dem Landratsamt Ravensburg – Arbeits- und Immissionsschutz im Rahmen einer Betriebsbegehung am 25.02.2011 rückgesprochen.
- 6.3.3.3 Da am Wohnhaus Fl.-Nr. 448/1 bereits die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) eingehalten werden müssen, ist davon auszugehen, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) auf Grund der Entfernung von ca. 49 m von der geplanten Baugrenze zur Schreinerei sowie der lärmabschirmenden Wirkung des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 448/1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebietes (WA) eingehalten werden können.
- 6.3.3.4 Lärmbedingte Konflikte auf Grund der Geräuscheinwirkungen der bestehenden Schreinerei auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 448/2 und 449/1 (Teilfläche) mit der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

6.3.4 Wasserwirtschaft

- 6.3.4.1 Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, wird in Zisternen zwischengespeichert. Der Ablauf der Zisternen wird am Schmutzwasser-Hauskontrollschacht auf dem jeweiligen Grundstück angeschlossen. Das Abwasser fließt über die Grundstücksleitung in den öffentlich geplanten Mischwasserkanal und mündet in das bestehende Abwasser-Kanalnetz. Demnach wird das Dachwasser nicht zur Versickerung gebracht sondern in den Zisternen vorübergehend gespeichert. Die privaten Verkehrsflächen werden mit einer durchlässigen Oberfläche hergestellt und nur das dort anfallende Niederschlagswasser direkt zur Versickerung gebracht. Als Oberflächenbefestigung sind verschiedene durchlässige Materialien wie zum Beispiel Pflastersteine, Betongittersteine, Dränasphalt (k_f bis 5×10^{-5} entsprechend nach Kornaufbau) möglich.
- 6.3.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.3.4.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

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

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften 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.

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

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes von Bodnegg. Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Straße "Am Lindenbühl". Im Osten wird das Planungsgebiet durch den "Pfarrweg" sowie die anschließende Hangkante des Kirchberges begrenzt. Im Süden sowie Westen begrenzen die Bestandsgebäude der Straßen "Im Weingarten" sowie der "Ravensburger Straße" den Geltungsbereich.

7.2.1.2 Der Änderungsbereich beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" (Fassung vom 14.01.1997, Satzungsbeschluss am 14.03.1997). Die Planung sieht u.a. im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine zweigeschossige Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage vor. Darüber hinaus nimmt die Planung nicht in ausreichendem Maße Rücksicht auf den bestehenden Hang im Norden sowie auf die östlich angrenzende, denkmalgeschützte Bebauung (barocker Pfarrhof, Kirche).

7.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im nördlichen Plangebiet besteht im Moment eine relativ extensiv genutzte

Wiese mit einzelnen Laubbäumen sowie einer jungen, sukzessive aufgekommenen Strauchschicht. Der Bereich wird Richtung Süden durch einen asphaltierten, das Plangebiet querenden Fußweg abgegrenzt. Im zentralen Bereich befindet sich eine Garage inklusive gepflasterter Zufahrt und einer umliegenden Rasenfläche mit einem Laubbaum. Westlich schließt eine mit (Zier-) Sträuchern und Stauden bepflanzte Rabatte an. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt wiederum eine extensiv genutzte Wiese mit drei Obstbäumen. Bei einer nochmaligen Begehung des Plangebietes am 05.05.2011 konnten lediglich häufig vorkommende Arten wie Kohlmeise, Rotkehlchen, Buchfink und Amsel festgestellt werden. Ein im Plangebiet befindlicher Nistkasten wird vermutlich von der Kohlmeise als Brutstätte genutzt. Die Begehung des Plangebietes erbrachte kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten. Eine Brut des Grünspechts kann auf Grund des Fehlens geeigneter Höhlenbäume ausgeschlossen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich auf Grund der bestehenden Vegetation sowie der geringen Flächengröße auch nur um einen bedingt geeigneten Lebensraum für die Nahrungssuche des Grünspechts. Angrenzende Flächen nördlich und westlich des Plangebietes stellen hingegen wichtigere Nahrungshabitate für diese Vogelart dar.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das geologische Ausgangsmaterial wird von Sedimenten der Jungmoräne gebildet. Bei der Bodenart handelt es sich um Geschiebelehme oder Geschiebemergel. Mit Ausnahme der bereits versiegelten Bereiche (Fußweg und Garage mit Zufahrt im zentralen Plangebiet) sind die Böden unversiegelt und anthropogen überprägt. Die Böden sind mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im überplanten Bereich. Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Die anstehenden Böden weisen voraussichtlich eine geringe Versickerungsfähigkeit auf, wodurch das gelegentliche Auftreten von Hangwasser im überplanten Bereich wahrscheinlich ist.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen in nicht relevantem Maße der lokalen Kaltluftproduktion. Dem Gebiet kommt auf Grund der von drei Seiten angrenzenden Bebauung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Orts- und Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes durch das bewegte Relief, die mit Gehölzen bestockten Wiesenflächen sowie die umliegende Bebauung gekennzeichnet. Besonders prägend für das Ortsbild sind die weithin einsehbare barocke "Pfarrkirche St. Ulrich und Magnus" und das dazugehörige Pfarrhaus auf dem östlich des Plangebietes gelegenen "Kirchberg". Im zentralen Plangebiet verläuft in Ost-West-Ausrichtung ein Fußweg mit Blickbezug zur o.g. Kirche. Die Einseh-

barkeit in das Plangebiet ist aus weiterer Entfernung begrenzt.

- 7.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 35 m westlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 32 NatSchG BW kartierte Biotop "Feldhecke am Weinberg" (Nr. 182244367838), etwa 35 m nördlich das gem. § 32 NatSchG BW kartierte Biotop "Feldgehölz am Lindenbühl Bodnegg" (Nr. 182244367840). Weitere Schutzgebiete/Biotop befinden sich nicht innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Baukörper geht Lebensraum für Tiere- und Pflanzen verloren. Manche der vorkommenden Bäume oder Sträucher werden gefällt bzw. gerodet. Gegenüber der rechtsverbindlichen Planung erfolgt ein schonenderer Eingriff in das Schutzgut, da die Gehölzgruppen im Bereich der nördlichen steilen Hangkante sowie auf den weiteren Grünflächen erhalten werden und durch gezielte Neupflanzungen in ihrer Lebensraumsfunktion gestärkt werden. Der von einer Kohlmeise aller Voraussicht nach belegte Nistkasten sollte frühestens ab Anfang August nach Ende der Brut an einen zu erhaltenden Baum umgehängt werden. Darüber hinaus werden auch die weiteren während der Begehung erfassten Arten durch die zu erhaltenden Bäume nicht negativ in ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinflusst. Von einem, die Population des Grünspechts gefährdenden Verlust an Nahrungshabitaten kann nicht ausgegangen werden, da die wesentlich geeigneteren Habitate nördlich und westlich des Plangebietes weiterhin als Nahrungshabitate für den Grünspecht zur Verfügung stehen. Eine negative Beeinflussung ökologisch-funktionaler Interaktionen (z.B. Grünspecht – Wiesenameise) ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Insofern ist auch kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu erwarten.
- 7.2.2.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. 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 nicht mehr gefiltert und gepuffert. Gegenüber der rechtsverbindlichen Planung erfolgt ein schonenderer Eingriff in den Boden, dass besonders steile Bereiche unbebaut bleiben und der besonders intensive Eingriff, auch in tiefere Bodenschichten, durch den Bau einer Tiefgarage zukünftig ausgeschlossen ist.
- 7.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen, jedoch nicht relevanten Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Gegenüber der rechtsverbindlichen Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

- 7.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung einzelner Bäume entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das geplante Vorhaben wird der exponierte, jedoch nicht von weitem einsehbare Standort bebaut. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in das Ortsbild einfügt. Die Blickbezüge von dem bestehenden Fußweg auf die barocke "Pfarrkirche St. Ulrich und Magnus" und das dazugehörige Pfarrhaus werden erhalten und können durch gezielte Baumpflanzungen akzentuiert werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt die besonders sensiblen Bereiche (steile Hangkante im nördlichen Plangebiet, denkmalgeschützte Gebäude östlich des Plangebietes) gegenüber der rechtsverbindlichen Planung im besonderen Maße. Da darüber hinaus vorhandene Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung soweit möglich erhalten werden, stellt die Planung einen wesentlich schonenderen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.
- 7.2.2.6 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die o.g. Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im Bereich der nördlichen, besonders exponierten Hanglage werden Grünflächen mit einer Pflanzbindung sowie einzelne zu erhaltende und zu pflanzende Bäume festgesetzt. Hierdurch wird einerseits verhindert, dass dieser landschaftlich besonders sensible Bereich einer Bebauung zugeführt wird. Gleichzeitig kann eine ansprechende Eingrünung der geplanten Wohnbebauung erzielt werden.
- 7.2.3.3 Zur Sicherung innerörtlicher Freiflächen und einer Gartenanlage werden im zentralen Bereich eine öffentliche und im südlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt.
- 7.2.3.4 Um die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten und gleichzeitig die vorhandenen Gehölzbestände als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern, werden vorhandene Gehölze, soweit möglich, als zu erhaltend festgesetzt. Zusätzlich ist auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird 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 neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis eventuell bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.), Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
- 7.2.3.10 Fazit: Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" stellt gegenüber der rechtsverbindlichen Planung einen schonenderen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

- 8.1 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 8.1.1 Stand vor der Änderung**
- 8.1.1.1 Im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" sind keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.
- 8.1.1.2 Wie bereits die Festsetzungen, sind auch die örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" umfangreich und detailliert.
- 8.1.1.3 Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird festgesetzt, dass die Außenwände zu verputzen sind und hell zu tönen oder als hell geschlemmtes Mauerwerk auszuführen sind. Holzverkleidete Fassaden oder Holzteile sind zulässig. An Fassaden und Fassadenteilen sind Baustoffe, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, Verkleidungen mit glänzenden Oberflächen, sowie Kunststoffe nicht zulässig. Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Solange die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen, können Nebenanlagen auch in Holz und Glas ausgeführt werden. Beim Zusammenbau an Grundstücksflächen sind die Nebenanlagen aufeinander abzustimmen. Bei Doppelhäusern hat die Gestaltung von Dach, Dachaufbauten und Fassade einheitlich zu erfolgen. Das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 445 soll ab Oberkante Untergeschoss vollständig mit Holz verschalt werden.
- 8.1.1.4 Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung sind Satteldächer zulässig. Lediglich im nordöstlichen Bereich sind zudem Pultdächer möglich.
- 8.1.1.5 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35°-40° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-30° festgesetzt. Das Satteldach im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 423/2 ist mit 18°-22°; das Satteldach auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 445 mit 45° Dachneigung festgesetzt.
- 8.1.1.6 Die Dachneigung von am Wohngebäude ein- oder angebaute Garagen sind entsprechend festgesetzter Firstrichtung mit gleicher Dachneigung abzuschleppen. Kann die Dachneigung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden, beträgt die zulässige Dachneigung 20°. Freistehene Garagen und Carports sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° auszuführen. Ausnahmen bei Garagen in Form von Pultdächern, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden. Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 20° auszuführen.
- 8.1.1.7 Widerkehre und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie im Bereich der Gebäudemitte angeordnet sind und die Breite höchstens 4,75 m sowie der Abstand zum First mindestens 1,00 m betragen. Ebenfalls sind Widerkehre als untergeordnete Bauteile zulässig.
- 8.1.1.8 Dachaufbauten sind nur für Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nicht überdachte Dacheinschnitte

sind nicht zulässig. Dachgaupen sind als Einzelgaupen in Form von Giebel-, Walm-, Dreiecks-, Schlepp- oder Segmentbogengaupen auszuführen. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als die Hälfte der dazugehörigen Trauflänge betragen. Untereinander muss ein Mindestabstand von 1,00 m, vom seitlichen Dachrand 2,00 m und vom First 0,80 m eingehalten werden. Dachflächenfenster sind zulässig. Für das Gebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 445 sind auf der östlichen Dachfläche keine Gaupen zulässig.

- 8.1.1.9 Dachvorsprünge sind mit 30-60 m, gemessen von der Hauswand, Stützen, Pfeilern etc. auszubilden. Dachvorsprünge bis höchstens 1,00 m sind außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.
- 8.1.1.10 Die Dacheindeckung hat für Satteldächer und Dachgaupen durch kleinteilige, unglasierte, (nicht-glänzende) Ziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten von grauer, roter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen. Für Pultdächer, Vordächer, Gesimse, Erker, Rund- und Segmentbogengaupen sind auch nicht glänzende Metalldeckungen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in Farbe, Gestalt und Struktur dem Gebäude anzupassen. Dabei sind glänzende Materialien nicht zulässig.
- 8.1.1.11 Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind nicht zugelassen. Der Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist anzugleichen.
- 8.1.1.12 Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl herzustellen. Jede Wohnung muss 2 Stellplätze nachweisen. Für Wohnung unter 45 m² ist 1 Stellplatz gefordert.
- 8.1.1.13 Stauräume vor Garagen dürfen die Mindestdiefe von 5 m nicht unterschreiten. Die Stauräume und Stellplätze sind außerhalb der Einfriedungen zu belassen.
- 8.1.1.14 Einfriedungen sind von den öffentlichen Straßen und Wegen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. Zulässig sind Spanndraht, Drahtgeflechte oder Holzlattenzäune.
- 8.1.1.15 Werbeanlagen sind generell unzulässig.

8.1.2 Inhalt der Änderung

- 8.1.2.1 Wie die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden auch die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet. Im Gegensatz zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt dabei eine Beschränkung auf notwendige Regelungen, um die Einschränkungen für die Grundstückseigentümer gering zu halten.
- 8.1.2.2 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im Anschluss an den Bebauungsplan weisen ebenfalls Satteldächer auf. Ebenfalls wird damit eine bewusste Abgrenzung zum Walmdach des barocken Pfarrhofes geschaffen, so dass dieses weiterhin als Alleinstellungsmerkmal aus der umgebenden Bebauung hervorsteht. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform ge-

troffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 8.1.2.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Anders als in der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden Dachneigungen über 34° ausgeschlossen, um eine weitestgehende Anpassung an die südlich angrenzende Bebauung zu schaffen. Es soll eine ruhige Dachlandschaft entstehen, welche harmonische und ungestörte Blickbeziehungen in Richtung der angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude (barocker Pfarrhof, Kirche) schafft. Durch geringere Dachneigungen wird der optische Gesamteindruck der Dachflächen gering gehalten. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.2.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 8.1.2.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton- bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Auch wird damit wiederum Rücksicht auf den barocken Pfarrhof im östlichen Anschluss an das Planungsgebiet genommen.
- 8.1.2.6 Eine Festsetzung zu Abtragungen und Aufschüttungen wurde nicht aufgenommen, da diese auf Grund der topografischen Verhältnisse zu einer zu starken Einschränkung für die Bauherrschaft bezüglich der Anordnung der Gebäude im Gelände führen würde. Zudem sind je nach Grundstück differenzierte topografische Verhältnisse vorzufinden, so dass eine gerechte Festsetzung hinsichtlich möglicher Abtragungen und Aufschüttungen nicht möglich ist und die Grundstückseigentümer unterschiedlich stark einschränken würde.
- 8.1.2.7 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen können durch die geringe Größe des Planungsgebietes im Bereich der geplanten Erschließungs-Straße keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze festgesetzt werden. Zum anderen muss vor allem der

Bereich des Wendehammers von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden, um Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausreichend Rangiermöglichkeit zu gewährleisten. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen.

- 8.1.2.8 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst geringen Höhe und durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt für Stützmauern.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.1.2.2 Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, Erhaltung der Sicht- und Blickachse Richtung Kirchberg) ist für die bereits bebauten Grundstücke nicht mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick auf den barocken Pfarrhof sowie den Kirchberg) zu rechnen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung: 0,87 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Ravensburg

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.03.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 11.03.2011 wie folgt Berücksichtigung:

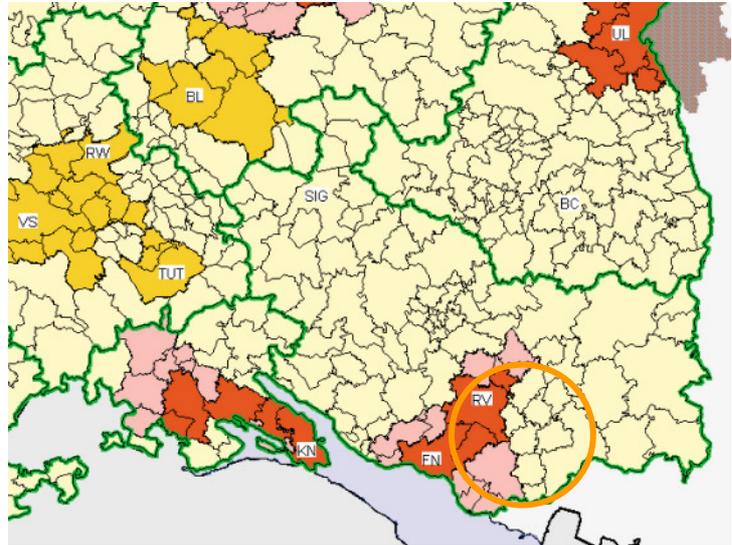
- Überarbeitung der Festsetzungen zum "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sowie zu den "Pflanzungen in dem Baugebiet"
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu "Farben"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 02.05.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.05.2011 enthalten):

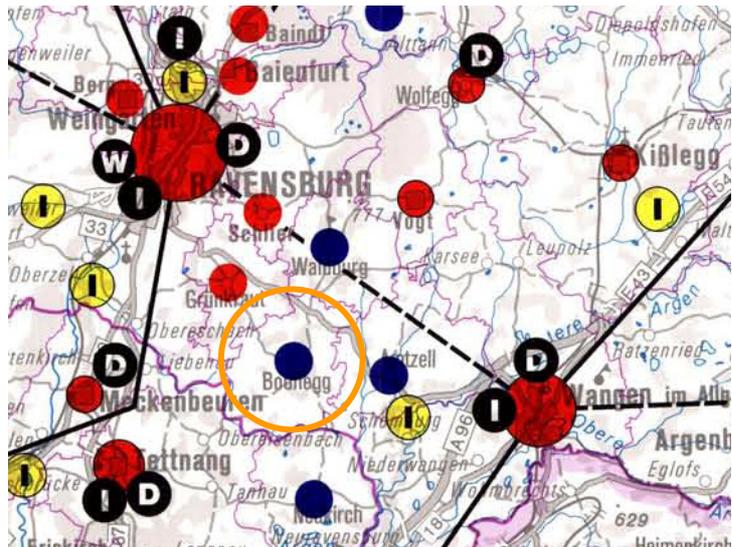
- Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden, Herausnahme der Verkehrsfläche als Begleitfläche sowie des zu pflanzenden Baumes in diesem Bereich, Anpassung des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der angrenzenden Baugrenze in diesem Bereich
- Verschiebung der östlichen Baugrenze im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 445
- Korrektur der Überschrift der Festsetzung "Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes" zu "Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes"
- Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 sowie des Geltungsbereiches für diesen Bereich
- Aufnahme eines Gehrechtes (GR 1) im nördlichen Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 445
- Redaktionelle Klarstellung der Bauvorschrift "Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet"
- Anpassungen der geplanten Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Nr. 7 und Nr. 8 an die bestehenden Grundstücksgrenzen
- zusätzliche Hinweise und Änderungen der bestehenden Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 9.3.1.3 Bei der Planänderung vom 13.05.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.05.2011 wie folgt Berücksichtigung:
- Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der Fl.-Nr. 445 um 2 m nach Osten, Anpassung der privaten Grünfläche
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 9.3.1.4 Bei der Planänderung vom 15.07.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 15.07.2011 enthalten):
- Änderung der Überschrift des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Grundwasserschutz" in "Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser und Grundwasserschutz" und Anpassung des Hinweises
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

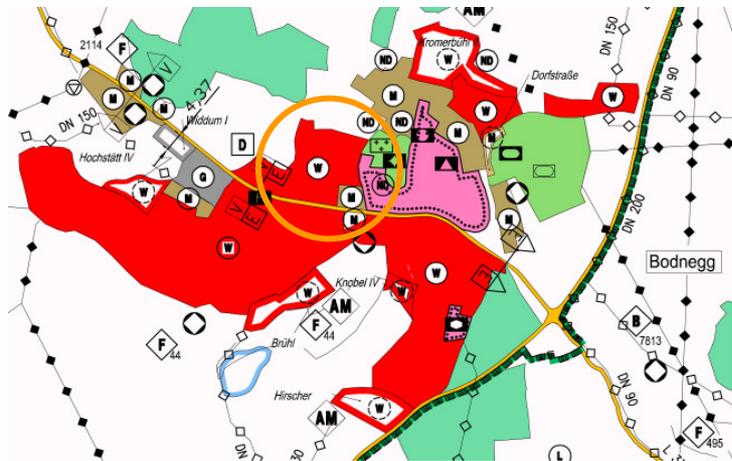
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" (municipality with own development)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick von Osten auf den nördlichen Bereich des Planungsgebietes; im Vordergrund der "Pfarrweg"; links verläuft der Fußweg in Richtung der Straße "Im Weingarten"



Blick von Norden über den nördlichen Planungsbereich Richtung Südwesten



Blick von Nordwesten über den nördlichen Bereich des Planungsgebietes; im Hintergrund der barocke Pfarrhof



Sichtachse Richtung barockem Pfarrhof (Vordergrund) und Kirche (Hintergrund) von Westen entlang des bestehenden Fußweges



Blick von Norden auf den barocken Pfarrhof



Blick von Nordosten auf den südlichen Bereich des Planungsgebietes; im Hintergrund die Bestandsgebäude entlang der "Ravensburger Straße"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.2010. Der Beschluss wurde am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Bodnegg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.11.2010 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) statt. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 09.12.2010 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 05.11.2010).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.03.2011 bis 28.04.2011 (Billigungsbeschluss vom 11.03.2011; Entwurfsfassung vom 14.03.2011; Bekanntmachung am 18.03.2011) sowie in der Zeit vom 31.05.2011 bis 15.06.2011 (Billigungsbeschluss vom 13.05.2011; Entwurfsfassung vom 13.05.2011.; Bekanntmachung am 20.05.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Bodnegg, den

.....

(der Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 11.11.2010 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 18.03.2011 (Entwurfsfassung vom 14.03.2011; Billigungsbeschluss vom 11.03.2011) sowie mit Schreiben vom 14.06.2011 (Entwurfsfassung vom 13.05.2011; Billigungsbeschluss vom 13.05.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bodnegg, den

.....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2011 über die Entwurfsfassung vom 15.07.2011.

Bodnegg, den
(der Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

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

Bodnegg, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenbühl-Weingarten" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bodnegg, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.03.2011
Plan geändert am: 14.03.2011
Plan geändert am: 02.05.2011
Plan geändert am: 13.05.2011
Plan geändert am: 15.07.2011

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Geogr. U. Rentsch)

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.