

Entwurf

Fassung vom 30.07.2020

Gemeinde Kißlegg
3. Änderung des Bebauungsplanes
"Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage)
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung (Änderungen sind gelb markiert) 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung (Änderungen sind gelb markiert) 19
4	Hinweise und Zeichenerklärung 23
5	Satzung 31
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 33
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 38
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
9	Begründung – Sonstiges 41
10	Verfahrensvermerke 43

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung (Änderungen sind gelb markiert)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

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

2.2

MI

Mischgebiet

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

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

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

2.3

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.4

GFZ - ...

Geschoßflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.4a

GFZ

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.5 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Stellplätze und
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7 Z (II) **Zahl der Vollgeschoße zwingend**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; beispielhaft aus der Planzeichnung; siehe Typenschablonen)
- 2.8 WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
- Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
- Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen 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.
- Bei Pultdächern ist die Wandhöhe an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) zu messen; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen. Von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 3 und Typ 4 darf die Höhe sämtlicher Bauteile (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Schornsteinen etc.) an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bei Flachdächern im Bereich des Typ 1, Typ 2, Typ 5 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

Bei Flachdächern im Bereich des Typ 6 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind in diesem Bereich solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist.

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

2.9 FH m ü. NN

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

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

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Hierbei muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten. Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant. Die Höhe des Gebäudes wird ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt. Dies gilt nicht für die im Bereich des Typ 1, Typ 2, Typ 5 und Typ 6 zulässigen Terrassengeschoße.

Bei Flachdächern im Bereich des Typ 1, Typ 2, Typ 5 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

Bei Flachdächern im Bereich des Typ 6 darf die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind in diesem Bereich solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist. Beim Typ 6 dürfen Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser die festgesetzte Firsthöhe überschreiten

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

2.10 0

Offene Bauweise

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

2.11 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.12 

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

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

2.13 

Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.14 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen an der Zufahrtsseite einen senkrechten Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Ausnahmsweise ist für überdachte Stellplätze (Carports) bei Geschosswohnungsbauten an der Zufahrtsseite ein senkrechter Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)

2.15 Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

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

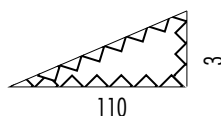
2.16



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

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





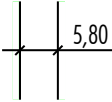


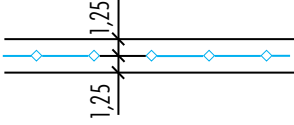
2.17



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

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

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

- 2.18  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß und Radweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier gemeindliche Frischwasserleitung mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
— bauliche Anlagen (z.B. auch Carports und Garagen);

- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.26 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.27 Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen** Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 2.28 Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Mischgebietes** Das belastete Niederschlagswasser der privaten Hofflächen des Mischgebietes ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 2.29 Retention/Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Für die zulässige Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden schwach belasteten Niederschlagswasser-Abflusses steht eine öffentliche Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind

unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Das Speichervolumen muss für die angeschlossenen, befestigten Flächen mindestens 3 m³ pro 100 m² betragen. Der Drosselabfluss des Speichers zum öffentlichen Regenwassernetz ist auf 0,5 l/s pro Sekunde und Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu begrenzen. Für die Mischgebietsflächen ist der Drosselabfluss auf 30 l/s je ha bzw. 0,3 l/s je 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche zu begrenzen.

Sickerschächte sind unzulässig. Rigolen sind nur nach Vorreinigung (wie oben beschrieben) zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, sind bei Versickerung des Niederschlagswassers Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB)

2.30 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

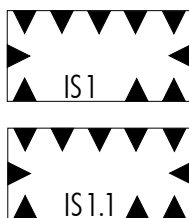
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32



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

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) bis

65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A).

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 50 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1.1** mit gleichem Inhalt festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 1** ist dann gegenstandslos.

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

2.33



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

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten und Süden) zu orientieren;

- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 50 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2.1** mit gleichem Inhalt festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 2** ist dann gegenstandslos.

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

2.34



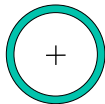
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten und Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043

entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 60 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 2** ist dann gegenstandslos. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



Zu pflanzender Baum, planzeichnerischer Standort auf der jeweiligen Baufläche bzw. Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen.
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume

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

Sträucher

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>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten 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).
- In den Baugebieten ist pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen innerhalb der Mischgebietsfläche können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

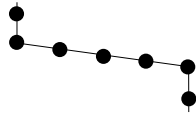
Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</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	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38



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

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

2.39

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

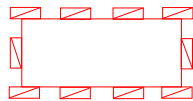
2.40



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" der Gemeinde Kißlegg

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

2.41




Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

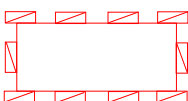
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung (Änderungen sind gelb markiert)

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Becherhalde BA II" der Gemeinde Kißlegg.

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

3.2  Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) der Gemeinde Kißlegg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

Für Garagen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 SD/PD/WD/FD **Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach zulässig, Krüppelwalmdach ist nicht zulässig) oder Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Bei Flachdachgebäuden mit drei Geschossen darf die Grundfläche des Dachgeschosses max. 70% des darunter liegenden Geschosses mit der größten Grundfläche betragen. Überdachte Bereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sind zur Grundfläche hinzuzurechnen. Nicht-überdachte Terrassen und Balkone sind nicht zu den 70% hinzuzurechnen.

Bei Flachdachgebäuden beim Typ 6 mit vier Geschossen (drei Vollgeschossen) darf die Grundfläche des Dachgeschosses max. 75% des darunter liegenden Geschosses mit der größten Grundfläche betragen.

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

3.5 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer, hier darf eine maximale Aufständering von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschritten werden.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 3°.

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

3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

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

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

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

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

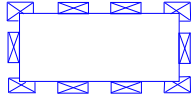
Bei Wohngebäuden ist folgende Tabelle anzuwenden (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 60 m ²	1,0
60 m ² bis (kleiner) 100 m ²	1,5
ab 100 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen. Im Bereich des Typ 6 beträgt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze 1,0 pro Wohnung. Für Mitarbeiter- und Besucherstellplätze gelten die gesetzlichen Vorschriften.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



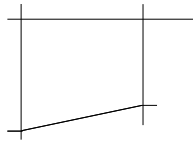
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Becherhalde BA 1" und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

4.2



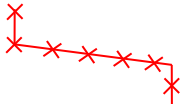
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



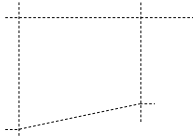
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



Zu entfernende Grundstücksgrenzen (siehe Planzeichnung)

4.5



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

4.6

Nr.;.....m²

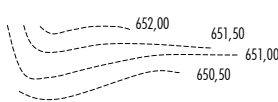
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.7

942

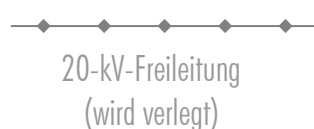
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8




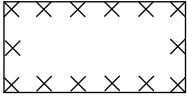


Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.9



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW (wird im Zuge der Planung verlegt werden)

- 4.10  **Frischwasserleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier gemeindliche Frischwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV)
- 4.11  **Abwasserkanal** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasserkanal der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung);
- 4.12  **Telekomleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekomleitung der Deutschen Telekom (siehe Planzeichnung);
- 4.13  Umgrenzung von Flächen, deren Böden aufgefüllt wurden (siehe Planzeichnung);
- 4.14 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der geologischen Verhältnisse und der umzusetzenden Versickerungssysteme in den Versickerungs-/Retentionsbereichen in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes mit Schichtwasser bzw. Grundwasser zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 4.15 **Kellerentwässerung und Rückstausicherung** Untergeschoße können wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwassersatzung der Gemeinde Kißlegg sind Rückstaeinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstauhöhe zwingend. Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen entspricht der Straßenhöhe.
- 4.16 **Behandlung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers** Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemeinsam mit den Drosselabflüssen und Notüberläufen der privaten Retentions-/Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken – getrennt vom Schmutzwasser – über ein gesonderetes Regenwassersystem (Straßenabläufe, Regenwasserkanal, Stau-

kanal) gedrosselt ortsnahe über die vorhandene Regenwasserkanalisation Becherhalde bzw. den vorhandenen Regenwasserauslass in die "Wolfegger Ach" eingeleitet.

Für das gedrosselte Einleiten des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Gewässer ("Wolfegger Ach") ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis einzuholen.

4.17 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

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

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

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

4.18 Überflutungs-Schutz

Auf die Höhenlage der Lichtschächte und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. ist zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes möglichst hoch gewählt werden.

4.19 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, 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.

- 4.20 Öffentliche Straßenbeleuchtung** Auf Grund von § 26 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 4.21 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau** Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschuttschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.
- 4.22 Werbeanlagen in den Baugebieten** Werbeanlagen in den Baugebieten, die weniger als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt sind, müssen im Einzelfall nach den Grundsätzen des § 22 Straßengesetz genehmigt werden.
- 4.23 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.
Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.

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

4.24 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).

Zur Klärung und um Planungssicherheit zu gewinnen, wird eine archäologische Prospektion im Vorfeld empfohlen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

In jedem Fall ist eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung erforderlich und hierbei festzuhalten:

Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen,

ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Kißlegg, Schlossstraße 5, 88353 Kißlegg, eingesehen werden.

4.25 Plangenaugigkeit

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

4.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kiblegg die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.07.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.07.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 30.07.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

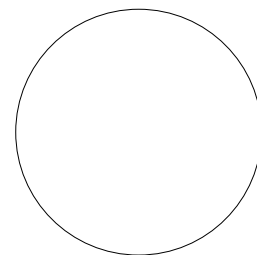
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Seniorenwohnanlage) der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kiblegg. Der Änderungsbereich beinhaltet eine im zentralen nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baufläche. Die Baufläche liegt nördlich der "Bürgermeister-Müller-Straße" und zwischen der "Paul-Moser-Straße" und der "Pfarrer-Lohr-Straße". An den Änderungsbereich grenzen bis auf die im Norden befindliche landwirtschaftliche Fläche, welche zugleich auch den Abschluss des Baugebietes darstellt, weitere Bauflächen an, die ebenso als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind.
- 6.1.1.2 Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut.
- 6.1.1.3 Die Planung dient dazu, die Umsetzung eines Seniorenzentrums (Seniorenwohnanlage) in Form eines Pflegeheimes mit Generationen-Wohnungen, Büroräumen und einem Café zu ermöglichen und dem Bedürfnis nach betreutem Wohnraum nachzukommen.
- 6.1.1.4 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücksflächen mit den Flst.-Nrn. 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951 und 952.

6.2 Erfordernis der Planung; Übergeordnete Planungen; Systematik der Planung

6.2.1 Erfordernis der Planung

- 6.2.1.1 Der hohen Nachfrage an Wohnraumbedarf wurde zuletzt durch die Umsetzung des 2. Bauabschnittes des Baugebietes "Becherhalde" Rechnung getragen. Die derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" ermöglichen jedoch nicht, dem großen Bedürfnis nach betreuten Wohnen für Senioren, welches im Laufe der bisherigen Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgetreten ist, zu entgegnen. Die Gemeinde Kiblegg beabsichtigt, diesem Bedarf an betreuten Wohnen für Senioren durch die Schaffung der Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums (Seniorenwohnanlage) mit insgesamt 76 Wohneinheiten nachzukommen.
- 6.2.1.2 Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für betreutes Wohnen zu schaffen, ist es erforderlich, das bisherige Festsetzungskonzept aufzuweiten, da die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dies für das vorliegende Vorhaben bisher nicht vorsehen. Diese Vorgaben sollen geändert werden, um die Errichtung eines Seniorenzentrums zu ermöglichen. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung von betreutem Wohnen stellt dafür eine wesentliche Voraussetzung dar. Hierdurch wird zudem eine effizientere Flächenauslastung erreicht, da auf derselben Fläche mehr Wohnungen angeboten wer-

den können. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans verbreitert das Angebot an verfügbarem Wohnraum, verhindert eine mögliche Gentrifizierung der Wohnbevölkerung und trägt zur Ressourcenschonung bei. Damit wird dem Bedarf an betreutem Wohnen in der Gemeinde Kißlegg nachgekommen. Der Gemeinde erwächst aus den oben genannten Gründen ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.2 Übergeordnete Planungen

- 6.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.2.2 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997, zuletzt geändert mit Fassung vom 29.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" sieht nun für den Änderungsbereich weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. 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.
- 6.2.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.2.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.3 Systematik der Planung

- 6.2.3.1 Das Gebiet "Becherhalde", welches derzeit den gemeindlichen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Kißlegg darstellt, wurde zuletzt in zwei Bauabschnitten beplant. Dem Wunsch nach der Umsetzung von betreutem Wohnen im Änderungsbereich kann der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) nicht gerecht werden. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde Kißlegg eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 6.2.3.2 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

- 6.2.3.3 Der redaktionelle Aufbau der Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.3.4 Der geänderte Teilbereich basiert auf einem anderen Festsetzungskonzept wie der ursprüngliche Plan und wird hinsichtlich der Umsetzung des Seniorenzentrums verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das zu ändernde Bauquartier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Baufläche ist in insgesamt neun Grundstücke eingeteilt.
- 6.3.1.2 Angrenzend zur südlichen Haupterschließungsstraße "Bürgermeister-Müller Straße" sind für die Flst.-Nrn. 951 und 952 der Typ 3, im restlichen Bereich der Typ 4, festgesetzt. Beide Typen sehen eine Grundflächenzahl von 0,30 vor. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung sind für den Typ 3 eine Geschossflächenzahl von 0,40 bis 0,60 sowie zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der Typ 4 hat keine Regelung zur Geschossflächenzahl und maximal zwei Vollgeschosse. Die festgesetzte offene Bauweise kann bei beiden Typen als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden.
- 6.3.1.3 Die bisher festgesetzten Wandhöhen variieren in diesem Bereich zwischen 657,90 und 658,50 m über NN, die Firsthöhen zwischen 661,70 und 662,30 m über NN.

6.3.2 Inhalt der Änderung

- 6.3.2.1 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baufläche wird im Zuge der 3. Änderung, nach intensivem Austausch mit dem Landratsamt Ravensburg als allgemeines Wohngebiet (WA) beibehalten, da es sich bei betreutem Wohnen um Wohnnutzung handelt.
- 6.3.2.2 Für die Baufläche wird der Typ 6 festgesetzt, dieser sieht eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45, eine Geschossflächenzahl von 1,20, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Im Änderungsbereich werden drei Vollgeschosse ermöglicht. Der festgesetzte GRZ-Wert von nunmehr 0,45 ermöglicht den Bau großflächigerer Geschossbauten. Somit ist die Umsetzung geplanter Geschosswohnungsbauten in dem Bereich ermöglicht.
- 6.3.2.3 Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO stellen den städtebaulichen Regelfall dar und das Überschreiten der Obergrenzen den Ausnahmefall. Dabei kommt es wesentlich auf das planerische Konzept an, das der Planung zu Grunde liegt, und auf die jeweilige städtebauliche Situation und ihre

Besonderheiten, die das planerische Konzept aufgreift; daraus müssen sich die städtebaulichen Gründe für das Abweichen vom Regelfall der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ergeben. Vorliegend sind im Rahmen des Planungsprozesses die alternativen Darstellungsmöglichkeiten für die Umsetzung des geplanten betreuten Wohnens intensiv ausgelotet worden. Es ist verständlich, dass je nach konkreten Planungskonzept für diese Wohnform oftmals ein höherer Flächenverbrauch notwendig ist, gleichwohl es sich um eine Wohnform handelt, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und es sich somit planungsrechtlich auch als Wohnen im Sinne der einschlägigen Gebietstypik der BauNVO handelt. Der erhöhte Flächenbedarf ist je nach konkreter Ausgestaltung den Anforderungen (z.B. bauliche Ausgestaltung im Verhältnis zur Bewohnerzahl) geschuldet, wobei auch der ökonomische Zwang, die Anlage wirtschaftlich zu unterhalten, berücksichtigt werden muss. Hierfür ist eine angemessene Größe der Wohnanlage erforderlich. Dass es dadurch zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen könnte, ist in keiner Art und Weise ersichtlich, da auch im Rahmen der konkreten Ausgestaltung ausreichend Spielraum für eine verträgliche Nutzung verbleibt. Im Übrigen ist auch die bereits entschiedene städtebauliche Konzeption des Gebietes mit ihrer teils weitläufigen Grünstruktur als eine bereits ausgleichende Maßnahme zu sehen. Insgesamt ist folglich die äußerst geringe Überschreitung der Grundflächenzahl, auch unter Berücksichtigung der Einhaltung der Obergrenze der Geschossflächenzahl, gerechtfertigt. Dies ist mit dem übergeordneten Ziel der Schaffung solcher Anlage in zentraler Lage vertretbar. Vor allem ist es erstrebenswert, bei der Entwicklung von Wohngebieten hier die entsprechenden Möglichkeiten zu schaffen, um diese Wohnform innerhalb der Siedlungsstruktur zu integrieren. Somit ist die Überschreitung der Obergrenze aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Auf Grund der geplanten Lage innerhalb des Wohngebietes und die Abgrenzung durch den Straßenverlauf sind die Auswirkungen der Überschreitung vertretbar, so dass nachbarliche Belange nicht Übermaß beeinträchtigt werden.

- 6.3.2.4 Gemäß der Rechtsprechung gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO auch dann, wenn auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wird. Somit enthält der Bebauungsplan klarstellend die Obergrenze zur Geschossflächenzahl des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2.
- 6.3.2.5 Die festgesetzten Höhen im Änderungsbereich werden in zwei Bereiche aufgeteilt. Im kleineren nördlichen Bereich wird die Wandhöhe mit 661,40 m über NN, die Firsthöhe mit 664,40 m über NN festgesetzt, im südlichen Bereich die Wandhöhe mit 658,40 m über NN, die Firsthöhe mit 661,40 m über NN. Im Vergleich zu den bisherigen Höhen entspricht dies für den größeren südlichen Bereich einer Beibehaltung bzw. Unterschreitung der bisherigen Werte des Änderungsbereiches. Für den nördlichen Bereich wird eine Erhöhung der bisherigen Regelung von etwa 2 m vorgenommen. Im Sinne des Flächensparens wird die Erhöhung als städtebaulich sinnvoll bewertet. Zusätzlich wird dem Typ 6 ermöglicht, bei Errichtung der Gebäude mit einem Flachdach, die Wandhöhe bis zur festgesetzten Firsthöhe mit einem Terrassengeschoss zu überschreiten. Die Geschossfläche des obersten Geschoßes muss hier um mind. 25% kleiner als jedes der darunter liegenden

freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße sein, was zu einer optimalen Aufteilung der Wohneinheiten im Seniorenzentrum führt.

- 6.3.2.6 Es wird für den Typ 6 keine explizite Bauweise festgesetzt. Dadurch kommt es auch zu keiner Längenbegrenzung im Änderungsbereich. Die Zulässigkeit regelt sich nach den zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) und der Einhaltung der landesüblichen Abstandsflächen.
- 6.3.2.7 Ausnahmsweise ist für überdachte Stellplätze (Carports) bei Geschosswohnungsbauten an der Zufahrtsseite ein senkrechter Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als zulässig aufgenommen, da bei Carports in der Regel nicht mit vergleichbaren Sichtbehinderungen wie bei Garagen zu rechnen ist. Somit entsteht darüber hinaus mehr Flexibilität zur Situierung von überdachten Stellplätzen (Carports) im Grundstück. Dies ist erforderlich, da durch den Geschosswohnungsbau eine höhere Wohnungsanzahl und dementsprechend größerer Stellplatzbedarf auftritt, für den Flächen, auch für überdachte Stellplätze (Carports) verfügbar sein müssen. Die Beschränkung auf Geschosswohnungsbauten gewährleistet im übrigen Plangebiet eine städtebaulich harmonische Entwicklung. Als Geschosswohnungsbauten gelten größere Mehrfamilienwohnhäuser, wie sie u.a. im Bereich des Typ 6 auf Grund der größeren Grundflächenzahl von 0,45 umsetzbar sind. Wie bereits beim "Erfordernis der Planung" aufgeführt, ist in diesem Bereich z.B. die Errichtung eines Seniorenzentrums mit insgesamt 76 Wohneinheiten vorgesehen.
- 6.3.2.8 Die Festsetzungen unter anderem zu den Baugrenzen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser im Änderungsbereich bleiben unverändert bestehen. Die Begleitgrünflächen und die zu pflanzenden Bäume bleiben ebenfalls unverändert.
- 6.3.2.9 Die bisherige Grundstücksaufteilung mit neun Grundstücken wird aus der Planzeichnung gestrichen (Hinweis).

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 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der 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 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 Das Plangebiet überlagert im nördlichen Bereich im Übergang zu der zum Kernort Kißlegg hin bestehenden Freiraumzäsur einen Abschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II". Dieser setzt neben anteiligen Verkehrsflächen (die bereits realisiert sind) ein allgemeines Wohngebiet fest (Typen 3 und 4 mit einer GRZ von 0,30; bis zu acht vorgeschlagene Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser). Die festgesetzten Firsthöhen variieren in diesem Bereich zwischen 658,40 und 658,80 m über NN, wobei für die zur Freiraumzäsur bzw. freien Landschaft ausgerichteten Grundstücke im Norden eine max. Firsthöhe von 658,50 m über NN festgesetzt ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Umsetzung von drei Mehrfamilienwohngebäuden in diesem Bereich ermöglicht. Hierfür wurde der Typ 5 ergänzt, für den eine GRZ von 0,36 festgesetzt wurde. Für alle drei Gebäude beträgt die max. einheitliche Firsthöhe 658,50 m über NN. Die Änderung führte daher gegenüber der bisherigen Planung zu einer geringfügigen Erhöhung der versiegelbaren Fläche zu Lasten von Gartenflächen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung wird die Umsetzung eines Seniorenwohnheimes im Bereich nördlich der "Bürgermeister-Müller-Straße" und westlich der "Paul-Moser-Straße" (Fl.-Nr. 944 bis 952) ermöglicht. Die zu betrachtende Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auch der Grünordnungsplan kann bestehen bleiben. Da es sich bei dem geplanten Seniorenwohnheim um eine stark verdichtete Bebauung handelt, erfolgen Veränderungen vor allem durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ), die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen (zwischen 661 m ü. NN im Süden und 664 m ü. NN im Norden), die Erhöhung der Geschoßzahl auf 3 Vollgeschoße, die Erhöhung der Grundfläche des Dachgeschoßes bei Flachdächern sowie die abweichende Festsetzung der Stellplatzzahlen.
- 7.2.2.2 Zur Eingrünung der geplanten und angrenzend teils bereits bestehenden Bebauung wurde etwa 30 m weiter nördlich (auf der Fl.-Nr. 452, Gemarkung Kißlegg) im Jahr 2018 eine Baumreihe aus 15 Eichen gepflanzt. Die Baumreihe verläuft parallel zum Südrand des Feldweges (Fl.-Nr. 455), welcher nördlich des Baugebietes von Osten nach Westen verläuft. Zusätzlich hierzu wird empfohlen, insbesondere die nördliche Fassade dauerhaft zu begrünen. Da die vorgesehenen Änderungen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes erfolgen, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild insgesamt als verträglich einzustufen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Inhalt der Änderung

- 8.1.1.1 Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in dem Bereich der 3. Änderung bleiben nahezu unverändert. Es wurde lediglich die Grundfläche des Dachgeschoßes bei Flachdachgebäuden auf max. 75% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche erhöht und zusätzlich die Stellplatzquote pro Wohneinheit auf 1,0 beschränkt. Ansonsten werden die Vorschriften der Ursprungsfassung inklusive der 1. Änderung für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf gültig.
- 8.1.1.2 Durch die Gestaltungsregelung beim Typ 6 wird klargestellt unter welchen Bedingungen hinsichtlich der Dachform ein zusätzliches, in der Grundfläche reduziertes Geschoß beim Typ 6 zulässig ist.

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

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind auch bei Umsetzung eines Seniorenzentrums geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 0,56 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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: EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

9.3 **Zusätzliche Informationen**

9.3.1 **Planänderungen**

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 30.07.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 05.08.2020 wie folgt Berücksichtigung.

9.3.1.2 – Klarstellende Aufnahme einer Geschößflächenzahl (Obergrenze gemäß BauNVO) beim Typ 6 (Änderungsbereich)

– Redaktionelle Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform beim Typ 6

– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

– Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den

.....
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan aufgestellt am: 06.05.2020

Plan geändert am: 30.07.2020

Planer:

.....
(i.A. Andreas Eppinger)

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.