



Große Kreisstadt

# Wangen im Allgäu

Landkreis Ravensburg

**Bebauungsplan**

## **„Feld-Erweiterung – 1. Änderung“**

Gemarkung Niederwangen

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Entwurf

Planstand: 25.02.2019



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |    |  |     |            |                |
|----|--|-----|------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am  | 01.10.2018 |                |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am  | 17.11.2018 |                |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB                                     | vom | 26.11.2018 | bis 04.01.2019 |
| 4. | Anhörung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  | vom | 10.12.2018 | bis 31.01.2019 |
| 5. | Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss                              | am  |            |                |
| 6. | Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB |     |            |                |
|    | 6.1 Bekanntmachung   | am  |            |                |
|    | 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom |            | bis            |
| 7. | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB   | am  |            |                |
| 8. | Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB  | am  |            |                |

Wangen im Allgäu, den

-----  
Oberbürgermeister



## TEXTLICHER TEIL

Der Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“, rechtsverbindlich seit dem 25.07.1997, wird nur durch die 1. Änderung des eingetragenen Geltungsbereichs in der Planzeichnung geändert.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen (A.) (mit Ausnahme der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, hier Anpassung an die aktuell gültige Landesbauordnung) des rechtswirksamen Bebauungsplans vom 25.07.1997 werden nicht berührt und behalten ihre volle Gültigkeit. Die Hinweise (C.), werden durch weitere Hinweise zur Geotechnik und zum Artenschutz ergänzt.

Darüber hinaus werden die Örtlichen Bauvorschriften (B. Örtliche Bauvorschriften) geändert. Aus dem Bebauungsplan „Feld-Erweiterung“ vom 25.07.1997 wurden die Punkte 26, 35, 36, 37, 38, 39 und 40 in ihrer Formulierung übernommen. Die Punkte 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33 und 34 wurden ersetzt und neu formuliert. Der Punkte 30 entfällt in Gänze.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. zwingend gemäß Lageplan.

Gemäß § 20 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Geschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Zur Bestimmung, wann Geschosse als Vollgeschosse gelten, ist in diesem Fall die aktuelle Landesbauordnung, in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) anzuwenden (vgl. dazu § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg).

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- a) Die Außenfassaden der Gebäude, einschließlich möglicher Anbauten, dürfen nicht mit Kunststoffen und Baustoffen – die einen natürlichen



Werkstoff imitieren – ausgebildet werden; ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis.

Fassadenverkleidungen mit glänzender und dunkler Oberfläche sind unzulässig.

- b) Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf nicht weniger als 4:5 betragen.
- c) Erker sind zulässig und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 3,00 m und die Ausladung nicht mehr als 1,30 m betragen.
- d) An- und Vorbauten bei Einzel-/Doppelhäusern sind nur statthaft, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

## **1.2 Gestaltung von Nebenanlagen**

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind - sofern sie unmittelbar aneinander anschließen – in Gebäudehöhe, Gesimsbreite, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen (siehe 1. 1. a).

## **1.3 Dachform und Dachneigung (Hauptgebäude und Nebenanlagen)**

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 35° zulässig.

Bei freistehenden Garagen sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Anschluss an Hauptgebäude sind in gleicher Form und Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

## **1.4 Dachdeckung**

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zur Eindeckung sind nur nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine zulässig. Zulässige Farbgebung: Rot, Rotbraun, Braun oder Grau bis Anthrazit.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als Indach- oder Aufdachlösung planparallel zur Dachfläche und nur mit gering reflektierender Oberfläche zulässig.

## **1.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Quergiebel, Widerkehre) sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Darüber hinaus gilt folgendes:

- Die freien Dachflächen zum First, in der Schräge gemessen, sowie zum Ortgang und zwischen Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m betragen.
- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 2/5 der Dachlänge nicht überschreiten.
- Die seitliche Wandhöhe von Dachaufbauten (vom Dachanschnitt Hauptdach bis Dachanschnitt Gaube) darf das Maß von 1,4 m nicht überschreiten.



## 1.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) ohne vollständige Überdeckung sind unzulässig. Dacheinschnitte mit vollständiger Überdeckung sind zu behandeln wie Gauben bzw. Widerkehren.

## 1.7 Festsetzung der Gebäudehöhe

- a) Wandhöhe (Traufhöhe) der Hauptgebäude -Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) – ohne Berücksichtigung von Bauteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Ziffer 3 (Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen, rechtskräftig seit 25.07.1997) bezogen auf die EFH wird wie folgt festgesetzt:

Bei I-geschossigen Gebäuden auf mind. 3,40 m / max. 4,20 m.

Bei II-geschossigen Gebäuden auf mind. 6,00 m / max. 6,50 m.

Bei Dachdifferenzierungen gelten die Höhen nicht für den überstehenden Dachteil.

- b) Die Firsthöhe der Hauptgebäude wird bezogen auf die EFH wie folgt festgesetzt:

Bei I-geschossigen Gebäuden auf mind. 5,40 m / max. 7,00 m.

Bei II-geschossigen Gebäuden auf max. 10,50 m.

Bei Dachdifferenzierung gelten die Höhen für den überstehenden Dachteil.

## 2. Automaten und Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich anzuzeigen.
- b) Warenautomaten dürfen an den Außenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht oder aufgestellt werden.
- c) Werbeanlagen sind nur direkt an Gebäudewänden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen, dürfen nicht aufdringlich wirken und werden nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich zugelassen. Leuchtreklame ist nur in Form indirekter Beleuchtung mit weißem Licht zulässig.

Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht und Rückstrahler sind unzulässig.

Pro Gebäude ist nur 1 Werbeanlage zulässig; sie darf die folgenden Maße nicht überschreiten:

- Schriftzüge sind nur horizontal bis zu einer Höhe von 0,40 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.



- Zeichen können bis 0,80 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 1,20 m sind.
- d) Stechschilder und Ausleger sind unzulässig.
- e) Scheinwerfer zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind unzulässig.

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

- a) Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Überbauung, Zufahrten, Terrassen etc.) darf im Bereich, in welchem offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, nicht mehr als 45 % betragen.

Im Bereich, in welchen nur Hausgruppen und nur Doppelhäuser zulässig sind, darf die Versiegelung des Bodens nicht mehr als 50 % betragen.

- b) Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zugänge müssen mit offenporigen Belägen ausgeführt werden.
- c) Die nicht versiegelten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zulässig sind hierfür:

Die unter Ziffer 19 d (Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen, rechtskräftig seit 25.07.1997) festgesetzten Arten, sowie Apfel-Rose (*Rosa rugosa*), niedrige Purpur-Weide (*Salix purpurea* 'Nana'), Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*), Gemeine Schneebeere (*Symphoricarpos a. laevigatus*), Wildrosen, Schlehen, Holunder, Brombeerhecken, Heckenrosen, Weißdorn, Flieder, Feuerdorn.

- d) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nur bis max. 1,20 m verändern.
- e) Flächen zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche können auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche angeglichen werden.
- f) Abgrabungen entlang des Gebäudes (Lichtgräben) sind nicht zulässig; ausgenommen Lichtschächte.

#### **3.2 Einfriedungen**

- a) Mauern bis zu einer max. Höhe von 0,50 m sind nur bei notwendigen Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig; ansonsten sind massive Einfriedungen nicht zulässig.
- b) Hecken aus Nadelgehölzen, Liguster, Thuja, sowie Einfriedungen aus Betonformsteinen, Kunststoffzäunen, werkstoffimitierende Verkleidungen, Maschendraht und Stacheldraht sind nicht zulässig.
- c) Als Hecken - bis zu einer Höhe von 1,50 m - sind nur geschnittene oder freiwachsende aus der folgenden Auswahlliste zulässig:

Sauerdorn rotblättrig (*Berberis "Superba"*), Sauerdorn (*Berberis thunbergii*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus*



monogyna), Rainweide (*ligustrum ovalifolium*), immergrüne Rainweide (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens"), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

- d) Als weitere Einfriedungen sind zugelassen: naturfarbene Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung bis zu 1,10 m Höhe.
- e) An den Grundstücksgrenzen zum Erlenbach hin sind die unter Ziffer 3.2 d) erlaubten Einfriedigungen durch das Anpflanzen von Sträuchern (solitär und /oder in Gruppen) weitestgehend zu verdecken; siehe dazu auch Ziffer 19 d (Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen, rechtskräftig seit 25.07.1997).
- f) Auf gemeinschaftlichen Grundstücksgrenzen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu 3,00 m Länge und bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Diese sind entweder in gemauerter Ausführung oder in Holzkonstruktion zu errichten.
- g) Die öffentliche Grünfläche entlang des Erlenbaches darf gegen die freie Landschaft nicht eingefriedet werden; dies gilt auch für die Grünfläche südlich der L 333.
- h) Energiezäune (oberirdische Wärmetauscher (Kollektoren)) werden zugelassen:
  - entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Vorpflanzung.
  - entlang anderer Grundstücksgrenzen - (ausgenommen entlang der privaten Grünfläche zum Erlenbach) - im Abstand der Höhe des Energiezaunes, wobei der Zwischenraum unbeschadet des Nachbarrechtes mit Sträuchern zu bepflanzen ist.
  - hinter der Baugrenze als Sichtschutzzaun (Terrassensitzplätze etc.), sowie an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Garagenrückwänden.

#### **4. Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Rundfunk-, Fernseh- oder Satellitenempfangsanlagen auf oder an Gebäuden oder auf dem Grundstück nicht zulässig.

Im Übrigen wird je Gebäude nur eine Empfangseinrichtung zugelassen (Doppel- und Reihenhäuser gelten als ein Gebäude).

#### **5. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.



## 6. Anlagen zur Versickerung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Private oberflächennahe Versickerung.

Die Größe und Lage der Sickermulden ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Flächen (Dächer, Terrasse, Nebenanlagen, Wege etc.) als Versickerungsmulden auszubilden.

Der Unterbau muss sickerfähig sein; die Mulde ist im obersten Bereich mit belebtem Oberboden von ca. 20 cm Mächtigkeit abzudecken. Dieser Oberboden ist mit Gras oder einer Wiesenmischung anzusäen und auf diese Weise zu begrünen.

Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Die Höhenlage ist so zu wählen, dass ein Überlauf aus der Versickerungsfläche an die Notüberlaufmulde möglich ist.

Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können Versickerungsflächen auch als gemeinsame Anlagen entlang den Grundstücksgrenzen angelegt werden.

## III. HINWEISE

### 1. Artenschutz

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist vor allem die bessere Ausnutzung von Dachgeschossen als Wohnraum zu ermöglichen. Im Rahmen der Umsetzung konkreter Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes können hierbei ggf. Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen. So können beispielsweise Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere beschädigt oder zerstört werden. Hiervon können beim Ausbau von Dachgeschossen vor allem Fledermäuse und/oder gebäudebewohnende Vogelarten (z.B. Schwalben) betroffen sein.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist vor der Umsetzung einer entsprechenden Baumaßnahme eine artenschutzrechtliche Prüfung / Relevanzbegehung durchzuführen. Je nach Prüfungsergebnis können ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

### 2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern und Auenlehm. der größte Bereich der Planungsfläche liegt in einem ehemaligen Bereich einer Rohstoffabbaufäche. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.





Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Wangen, den

DIE GROSSE KREISSTADT