

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Amalienhof, 6. Änderung“ in Bartholomä

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat am 29.04.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und hat am 20.05.2026 beschlossen, nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen sowie gleichzeitig nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Anlagen kann in der Zeit

vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 - je einschließlich –

von der Öffentlichkeit im Internet unter www.bartholomae.de/Rathaus/Aktuelles eingesehen und abgerufen werden.

Die Planunterlagen liegen während des oben genannten Zeitraums auch beim Bürgermeisteramt Bartholomä, Rathaus, Brunnenfeldstraße 1, 73566 Bartholomä während den üblichen Dienststunden des Bürgermeisteramtes (Montag: 8:00-12:00 Uhr und 14:00-19:00 Uhr, Mittwoch: 8:00-12:00 Uhr, Donnerstag: 8:00-12:00 Uhr und 13:30-17:00 Uhr, Freitag: 8:00-12:00 Uhr) öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Abgabe von Stellungnahmen

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen u.a. elektronisch (E-Mail an: info@bartholomae.de), schriftlich (z.B. Brief, Fax) oder mündlich zur Niederschrift unter oben angegebener Adresse vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Über die Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Es wird gebeten die volle Anschrift anzugeben, da das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt wird.

Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

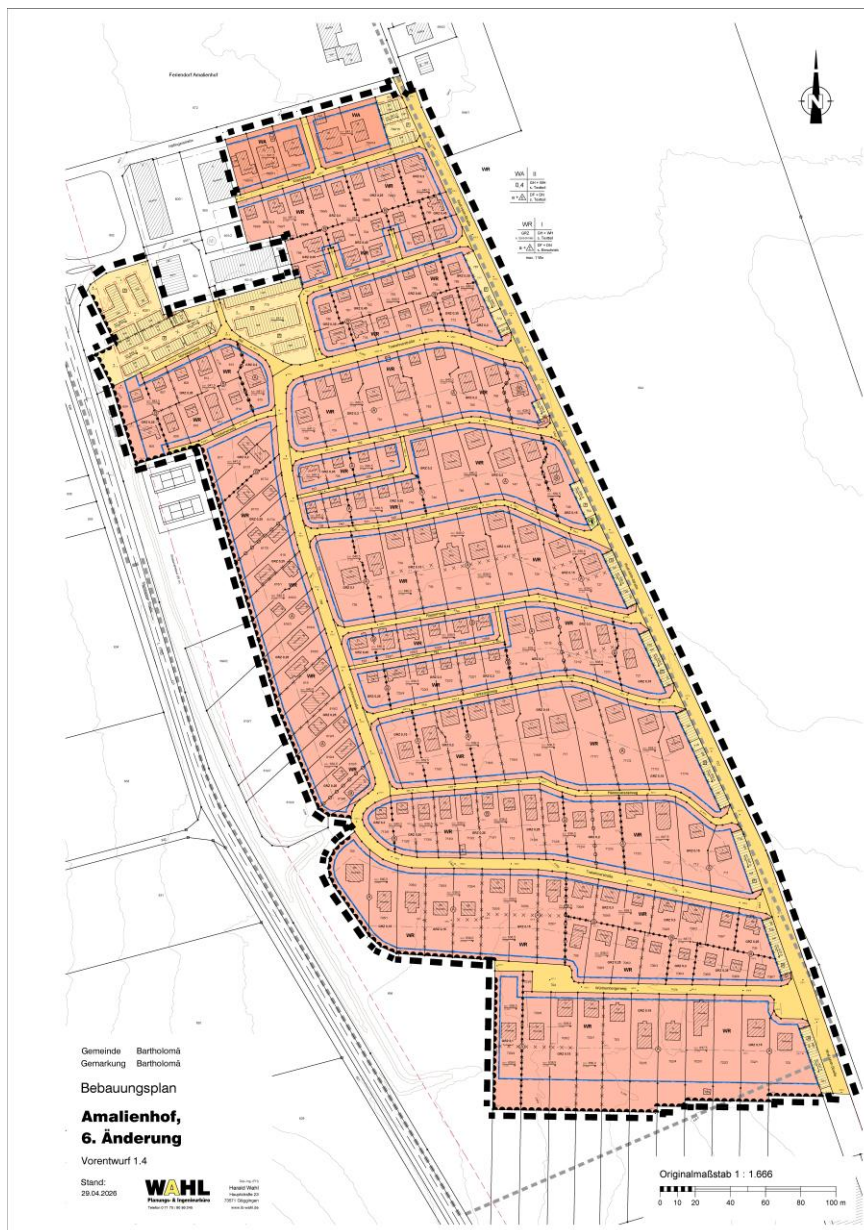
Planunterlagen

Bestandteile sind der Lageplan und Textteil zum Bebauungsplan, die Örtlichen Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung des Planungs- & Ingenieurbüro Wahl (Vorentwurf 1.4) mit Stand vom 29.04.2026.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bartholomä zwischen der Steinheimer Straße (L 1165) im Westen und der Wolf-Hirth-Straße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12 ha und ist im nachfolgend abgedruckten Lageplan durch eine dicke, schwarz gestrichelte Linie abgegrenzt.

Lageplan Entwurf

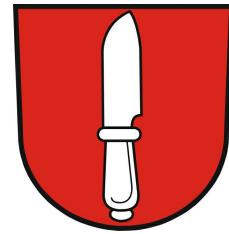


Ziel und Zweck der Planung

Nachdem sich seit geraumer Zeit eine große Anzahl der Grundstücksbesitzer für eine dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet aussprechen und auch eine Reihe der Anwesen über die Ferienzeit hinaus genutzt werden, beabsichtigt die Gemeinde die bisherige Feriennutzung nicht streng weiter zu verfolgen und das Gebiet in ein Wohngebiet zu überführen.

Bartholomä, den 16.06.2026

Thomas Kuhn
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN und Örtliche Bauvorschriften "Amalienhof, 6. Änderung"

Vorentwurf 1.4

Verfahrensvermerke
(im Verfahren nach § 13a BauGB)

- | | |
|--|---|
| • Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung | am 25.06.2026
am 04.07.2026 |
| • Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss | am 29.04.2026 |
| • Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung
öffentliche Auslegung | am ____ 2026
vom ____ 2026 bis ____ 2026 |
| • Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | am ____ 2026 |
| • Satzungsbeschluss | am ____ 2026 |
| • Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung | am ____ 2026 |

Ausgefertigt:
Bartholomä, den ____

Thomas Kuhn, Bürgermeister

fertigt: 29.04.2026

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 166 345
www.b-wahl.de

Dr. rer. oec. P.H.
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73671 Göggingen
www.b-wahl.de

• Siedentwicklung • CAD / GIS • Vermessung

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | |
|--|---|
| WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
|--|---|

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | |
|---|--|
| GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (§ 20 BauGB)
Höhe der baul. Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauGB)
max. Wand- (WH) / Gebäudehöhe (GH)
Bauweise (B) in WR
Bauweise (B) in WA | Abgrenzung unterschiedliche Festsetzung (Grundflächenzahl / GRZ)
Dachform (DF) im WR
Dachform (DF), Wand- (WH) / Gebäudehöhe (GH)
Dachform (DF) / Dachneigung (DN), Wand- (WH) / Gebäudehöhe (GH) im WR
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bauweise / BZ) |
|---|--|

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
abweichende Bauweise + nur Einzelhäuser (E) zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1 Wo max. Anzahl Wohnungen (Wo)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (überbaub. Grundstücksfläche, § 19 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB) (§ 12 u. § 14 BauGB)
Garagen (Ga)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentl. Verkehrsfläche (Fahrbahn)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

priv. Verkehrsfläche (Parken)

Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Elektrizität (Umspannung)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
heimischer Laub- / Nadelbaum

Abgrenzung, Sonstiges
historischer Geltungsbereich
Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

bestehende Höhen (nachrichtliche / unverbindliche Widerrgabe)
Straßenabstand (20 m) zur L 1165
ehemalige Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugrund	Max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Wand- / Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform
max. Anzahl Vollgeschosse	max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

max. Anzahl Vollgeschosse

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	--------------------------------	----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,2	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)		Abgrenzung unterschiedliche Festsetzung (Grundflächenzahl / GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)		Dachform (DF) im WR Dachneigung (DN), Wand- (WH) + Gebäudehöhe (GH) (§ 74 Abs. 1 LBO) - s. Textteil
GH / WH s. Textteil	Höhe der baul. Anlagen als Höchstgrenze (§16 Abs.4 und § 18 BauNVO) max. Wand- (WH) / Gebäudehöhe (GH)		Abgrenzung unterschiedliche Festsetzung Dachform (DF) / Dachneigung (DN), Wand- (WH) + Gebäudehöhe (GH) im WR
BZH 100,0 m ü. NHN	Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normalhöhennull (NHN)		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bezugshöhe / BZH)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a +	abweichende Bauweise + nur Einzelhäuser (E) zulässig
-----	---

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

	• nicht überbaubare Grundstücksfläche • überbaub. Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	--

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentl. Verkehrsfläche (Fahrbahn)		priv. Verkehrsfläche (Parken)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Elektrizität (Umspannstation)
--	-------------------------------

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

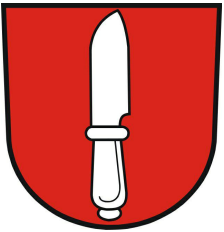
	heimischer Laub- / Obstbaum
--	-----------------------------

Abgrenzungen, Sonstiges

	räumlicher Geltungsbereich		bestehende Höhen (nachrichtliche / unverbindliche Widergabe)
	Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan		Straßenabstand (20 m) zur L 1165
			ehemalige Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Wand- u. Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform
max. Anzahl Wohnungen / Wohneinheiten	



Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN
und Örtliche Bauvorschriften
"Amalienhof, 6. Änderung"

Vorentwurf 1.4

Verfahrensvermerke
(im Verfahren nach §13a BauGB)

▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am 25.06.2026 am 04.07.2026
▪ Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss	am 29.04.2026
▪ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am __.__.2026 vom __.__.2026 bis __.__.2026
▪ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am __.__.2026
▪ Satzungsbeschluss	am __.__.2026
▪ Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am __.__.2026

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt:
Bartholomä, den __.__.____

gefertigt: 29.04.2026

Thomas Kuhn, Bürgermeister

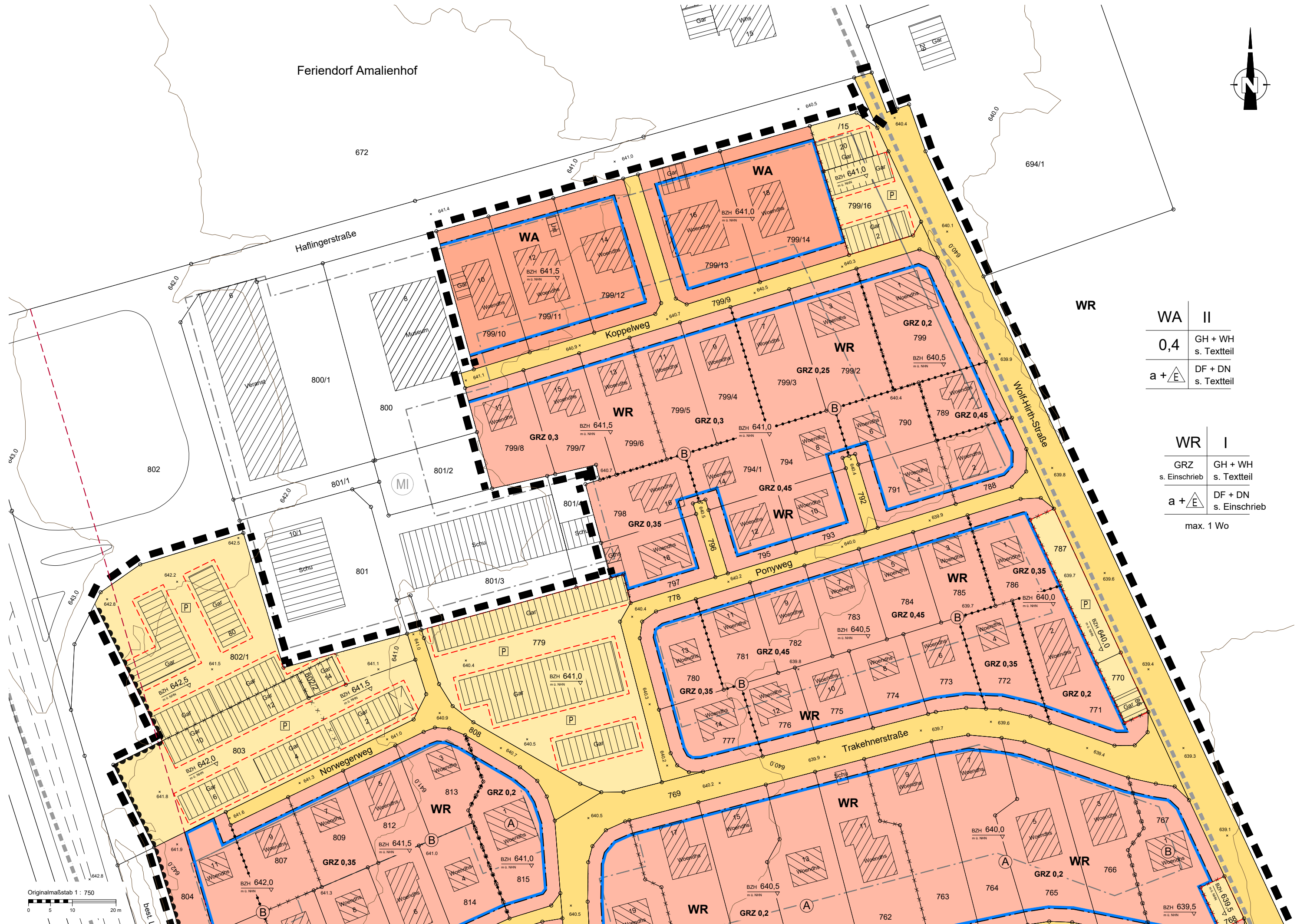
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung



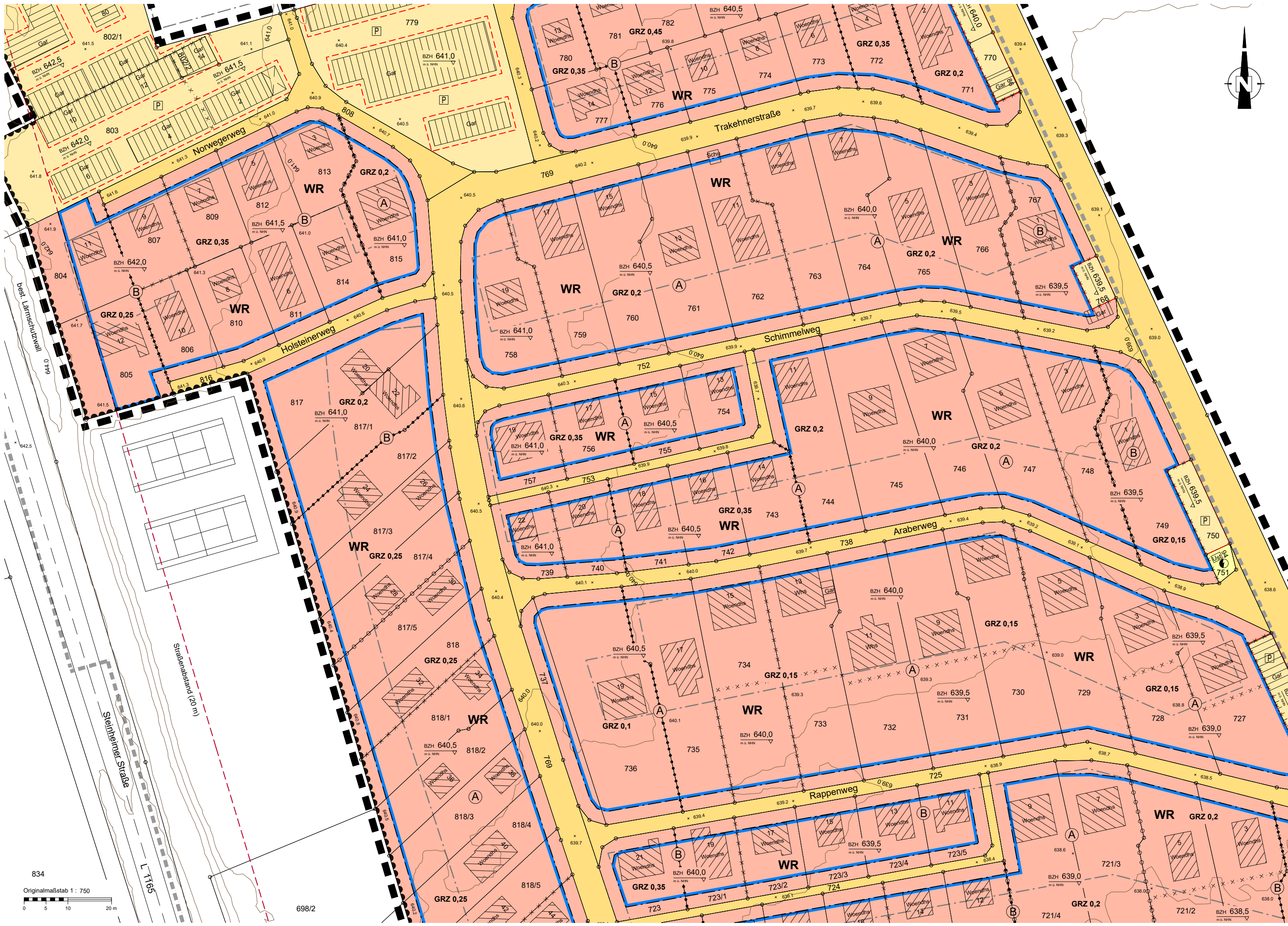
Ferendorf Amalienhof



WA	II
0,4	GH + WH s. Textteil
a + 	DF + DN s. Textteil

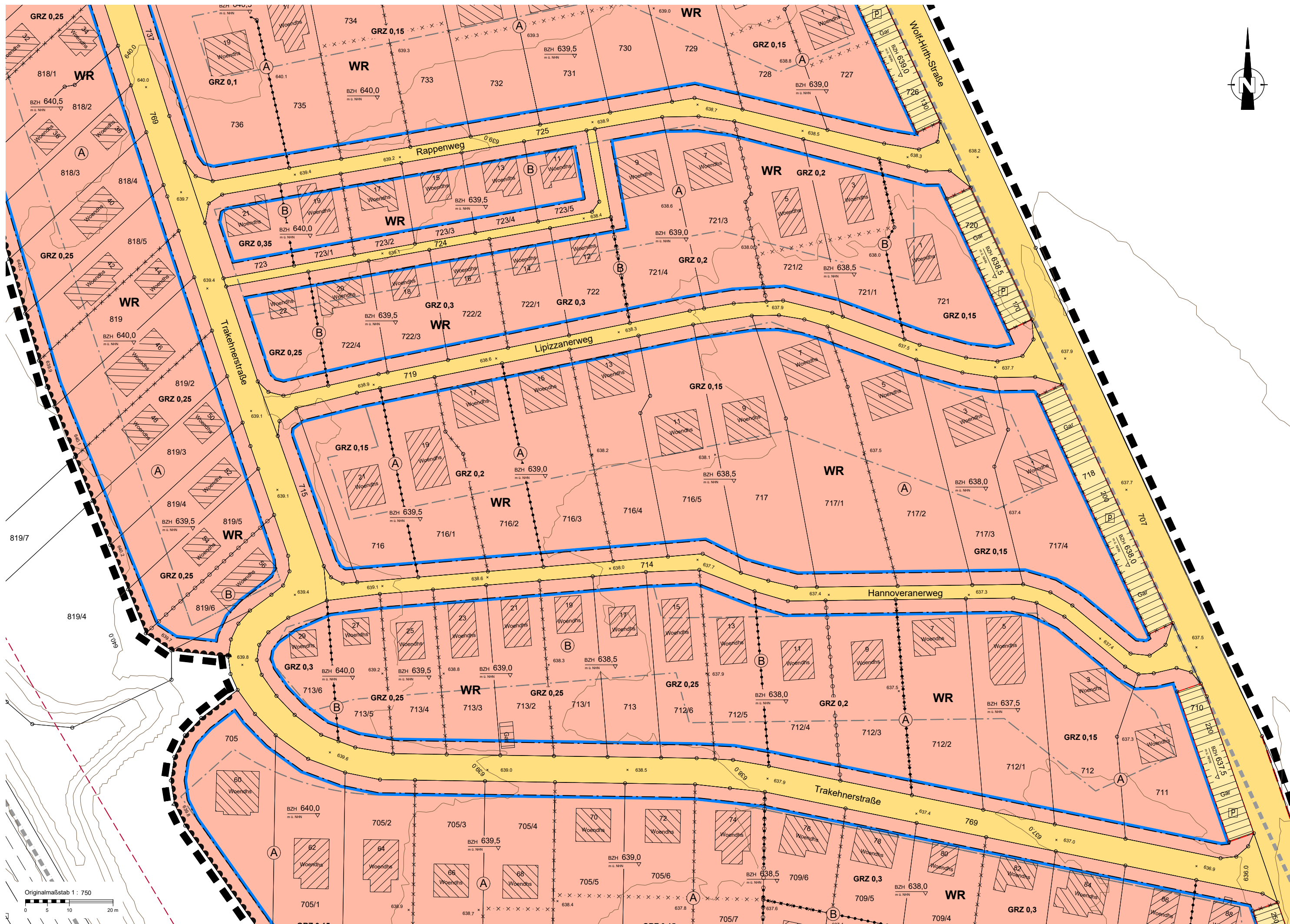
WR	I
GRZ s. Einschrieb	GH + WH s. Textteil
a + 	DF + DN s. Einschrieb
max. 1 Wo	

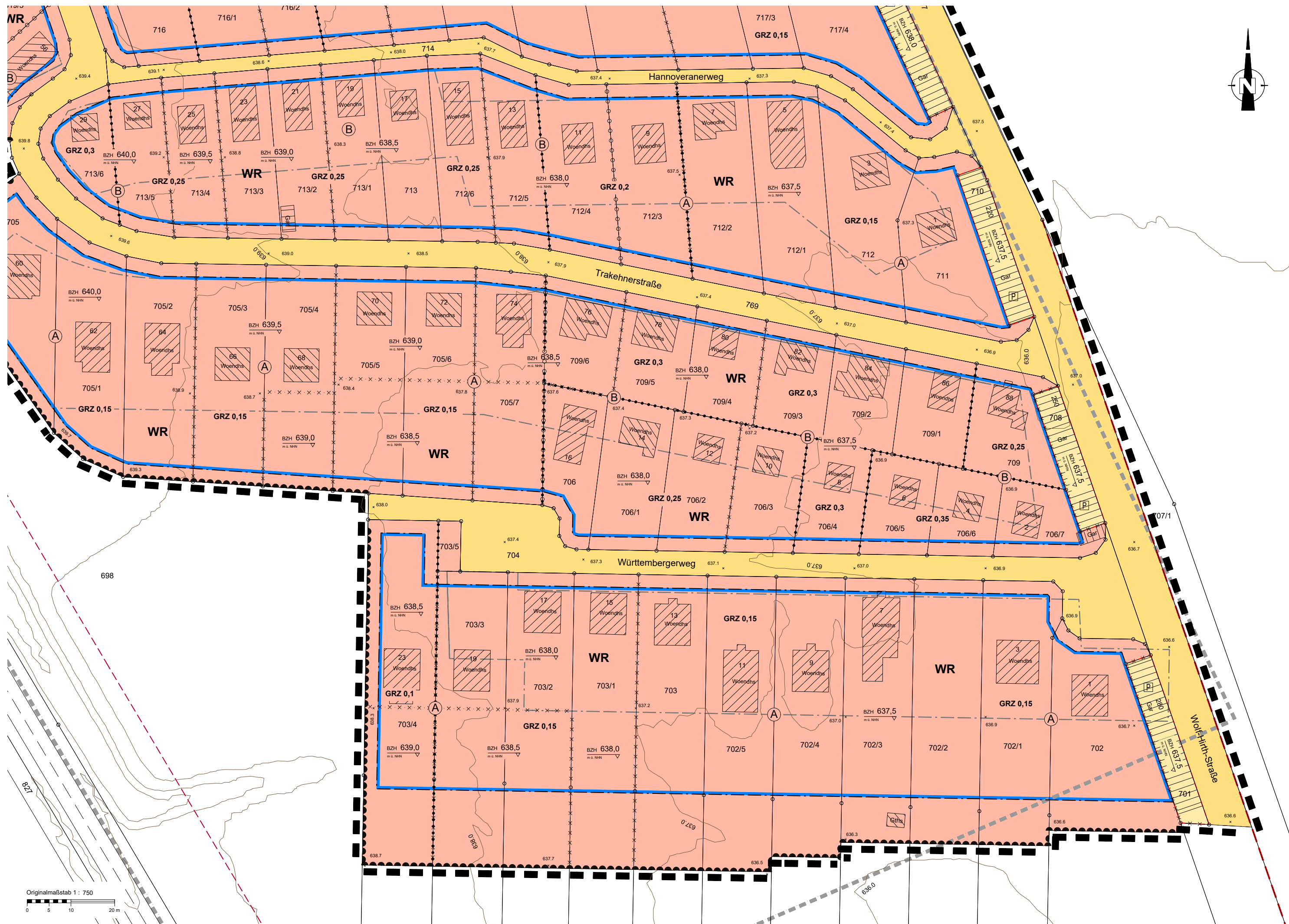
Originalmaßstab 1 : 750
0 5 10 20 m

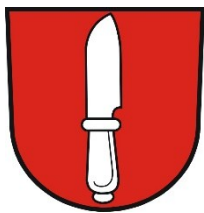


834
Originalmaßstab 1 : 750
0 5 10 20 m

698/2







Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Amalienhof, 6. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis	Blatt
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise	6
1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	7
1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	7
1.7 Nebenanlagen	7
1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
1.9 Verkehrsflächen	8
1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.11 Flächen für Versorgungsanlagen	8
1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	10
2 Örtliche Bauvorschriften	11
2.1 Äußere Gestaltung	11
2.2 Werbeanlagen	13
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	13
2.4 Stellplatzverpflichtung	14
3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	15
3.1 Ordnungswidrigkeiten	15
3.2 Duldungspflicht	15
3.3 Baumpflanzungen	15
3.4 Artenschutz	15
3.5 Vogelschutz	16
3.6 Baugrund	17
3.7 Bodenschutz	17
3.8 Denkmalschutz	18
3.9 Grundwasser	18
3.10 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	20
3.11 Dachbegrünungen	21
3.12 Zisternen / Brauchwasseranlagen	22
3.13 Wasserversorgung	22
3.14 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	22
3.15 Baulärm	22
3.16 Verkehrssicherheit	22
3.17 Brandschutz / Feuerwehr	22
3.18 Starkregen	23
3.19 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	23
3.20 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	24
4 Anlagen	25
4.1 Gebäudeschnitte	25
4.2 Pflanzliste als Empfehlung	27

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416) / Neubekanntmachung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WR : - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA : - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

WR : - Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

WA : - Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

WR : - keine

WA : - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

WR : - keine

WA : - keine

1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

WR : - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- WA :**
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

a) Bezugshöhe (BZH)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Bezugshöhe (BZH) ist der untere Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Hinweis: Die Bezugshöhe ist keine Vorgabe für eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), diese kann frei gewählt werden.

b) Wandhöhe (WH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachdeckung) des Hauptdaches oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika etc.).

Als maximale Wandhöhe (WH) des Hauptdaches wird festgesetzt:

- | | | | |
|-------------|------------------------------------|---------|--------|
| WR : | ■ Dachform A (Zelthäuser) : | WH max. | 1,50 m |
| | ■ Dachform B (Bungalows): | WH max. | 3,50 m |
| WA : | WH max. | 6,50 m | |

c) Gebäudehöhe (GH):

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (Oberkante First / Attika etc.).

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

WR :	■ Dachform A (Zelthäuser) :	GH max.	9,00 m
	■ Dachform B (Bungalows):	GH max.	6,50 m
WA :	■ Satteldach (SD) – DN 15° - 30°	GH max.	8,50 m
	■ Satteldach (SD) – DN >30° - 50°	GH max.	9,50 m

Garagen und Carports dürfen im WR + WA und auf den privaten Verkehrsflächen eine Gebäudehöhe von 3,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WR : siehe Einschrieb im Lageplan

WA : siehe Einschrieb im Lageplan

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

WR : I

WA : II

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO und ohne Garagen / Carports) beträgt:

WR : 12,0 m

WA : 15,0 m

Es sind nur freistehende Einzelhäuser (E) zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
(§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

a) Private Verkehrsflächen

Auf den privaten Verkehrsflächen beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für Garagen und Carports zu den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbaugrundstücke 0 m (Abstandsflächenfaktor 0).

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

a) Allgemein

WR : Im WR ist je Wohnung nur ein PKW-Stellplatz entweder als Gargen- / Carportstellplatz oder gewöhnlicher Stellplatz zulässig.

Im WR sind Stellplätze, Garagen und Carports für Wohnmobile, Wohnwagen, landwirtschaftliche Zugmaschinen und Anhänger sowie sonstige Fahrzeuge mit einem Eigengewicht über 2,5 Tonnen unzulässig.

*Hinweis: Unter Eigengewicht im Sinne o.g. Festsetzung ist das betriebsfertige Fahrzeug inkl. gefülltem Tank, Öl, Kühlwasser etc. und der Batterie zu verstehen.
Zubehör wie Ersatzteile, Werkzeug, Ladung, Fahrer + Beifahrer etc. werden nicht angerechnet.
Das Eigengewicht ist vom Gesamtgewicht nach § 34 Abs. 2 StVZO und dem Leergewicht nach § 34 Abs. 3 StVZO zu unterscheiden.*

b) Garagen / Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

Garagen und Carports müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.7 Nebenanlagen

a) Nebenanlagen als Gebäude

(§ 23 Abs. 2 + 3 und 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt [§ 2 Abs. 2 LBO BW], sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

b) Sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB / § 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen und Zugänge / Zufahrten sowie Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Folgende Anzahl von Wohnungen ist maximal zulässig:

WR : max. 1 Wohnung je Wohngebäude

WA : -

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

a) öffentliche Verkehrsfläche

Nutzungszweck: Fahrbahn, Gehweg, Radweg

b) private Verkehrsfläche

Nutzungszweck: Garagen- und Stellplatzanlagen

1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

Hinweis: Sonstige Versorgungseinrichtungen können als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Allgemeine Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- **Boden**
Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme soweit wie sinnvoll möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.
- **Materialien**
Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.
- **Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen**
PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

b) Allgemeine Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- **Rodung**
Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- **Schachtabdeckungen**
Gullydeckel, Schachtabdeckungen, Licht- und Lüftungsschächte auf den Baugrundstücken sind mit kleintier- und amphibienschützenden engmaschigen / engstrebigen Abdeckungen zu versehen
- **Einfriedungen**
Einfriedungen (Zäune etc. / ausgenommen Stützmauern) müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Amphibien etc.) im Bodenbereich bis zu einer Höhe von mind. 0,1 m ermöglichen.
- **Außenbeleuchtung**
Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (voll abgeschirmte Leuchten damit kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlt, geschlossene Lampenkörper, niedrige Lichtpunkthöhen, geringer Spektralbereich (z.B. 570 - 630 nm), warmweiße Lichtarten „PC amber“ - LED, Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil mit Farbtemperaturen von ca. 1.700 bis maximal 3.000 Kelvin).

c) Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Stellplätzen und Zufahrten ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln sowie gepuffert und breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Eine Ableitung in den öffentlichen Misch- / bzw. Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Hinweis: Für eine dezentrale Versickerung sind i.d.R. mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Für je 100 m² angeschlossener Fläche muss i.d.R. ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden.

Hinweis: Drainageanschlüsse an einen Misch- oder Schmutzwasserkanal sind unzulässig.

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Pflanzgebot 1 (PFG 1) Dachbegrünung

WR + WA : Im WR + WA sind Flachdächer und flach geneigte Hauptdächer von Hauptgebäuden (einschließlich Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge) bis einschließlich 10° Dachneigung dauerhaft extensiv zu begrünen.
Ausgenommen sind Nebenanlagen, Geräteschuppen, Fahrradüberdachungen, Vordächer, Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel), Terrassenüberdachungen, Pavillons, Gewächshäuser, Wintergärten und sonstige transparent überdachte Gebäude / Gebäudeteile sowie untergeordnete Bauteile (i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO).
Dachterrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) und Randbereiche / Bewirtschaftungswege etc. sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.
Dachterrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) und Randbereiche / Bewirtschaftungswege etc. sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.
Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Bartholomä, den __. __. 2026

Thomas Kuhn, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

a) Dachformen (DF)

Folgende Dachformen (DF) für die Hauptgebäude sind zulässig:

WR : Satteldach (SD)

WA : Satteldach (SD)

Folgende Dachformen für Garagen und Carports sind zulässig:

WR+WA: Pult- (PD) und Flachdächer (FD).

b) Dachneigungen (DN)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Folgende Dachneigungen (DN) für die Hauptdächer sind zulässig:

WR :

- **Dachform A** (Zelthäuser) : 50° - 70°
- **Dachform B** (Bungalows): 15° - 30°

WA : 15° - 45°

Folgende Dachneigungen (DN) für Garagen und Carports sind zulässig:

- Flachdach (FD): 0° - 5°
- Pultdach (PD): 5° - 10°

c) Dachaufbauten (Gauben)

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigung des Hauptdaches über 25° zulässig.

Dachaufbauten dürfen den Dachvorsprung / Traufe des Hauptdaches nicht unterbrechen und sind waagrecht gemessen mindestens 0,5 m von der darunterliegenden Außenwand einzurücken.

Die Summe aller Aufbauten dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur Außenseite der äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form und Neigung der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

Hinweis: Die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Bartholomä (aktueller Stand 18.01.2017) ist für dieses Plangebiet nicht anzuwenden, maßgeblich sind ausschließlich obenstehende Regelungen.

d) Querbauten (Seiten-, Quer- / Zwerchgiebel)

Querbauten sind nur bei Dachneigung des Hauptdaches über 25° zulässig.

Querbauten sind nur auf einer Gebäudeseite zulässig.

Die Summe aller Querbauten dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Querbauten sind nur als Giebelgauben / Satteldachgauben zulässig und müssen mindestens die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

Hinweis: Die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Bartholomä (aktueller Stand 18.01.2017) ist für dieses Plangebiet nicht anzuwenden, maßgeblich sind ausschließlich obenstehende Regelungen.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 10° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind zulässig.

f) Solar- und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Sie müssen an das Dach angepasst errichtet werden und dürfen die Dachhaut / Attika des jeweiligen Gebäudes nur in der Höhe um max. 0,5 m überragen.

Die max. zulässige Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen darf hierbei zudem nicht überschritten werden.

g) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot).

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in weißen oder sonstigen hellen aber gedeckten Farbtönen (gelb, beige, braun, rot oder ähnlich bzw. holzfarben oder Naturstein) zu halten.

Grelle oder dunkle Farben (anthrazit, schwarz etc.) sind unzulässig.

Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 0,5 m² Fläche zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 3,0 m überragen.

Hinweis: Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf bestehende Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt / behindert werden.

Auch die Beleuchtung im Umfeld der Straße darf die Wirkung der Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen nicht beeinträchtigen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Hinweis: Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

a) Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

b) Abgrabungen

Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

c) Stützmauern

Stützmauern sind unzulässig.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG), insbesondere von Abständen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind zu beachten.

2.3.3 Einfriedungen

a) Abstände

Einfriedungen müssen zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,0 m einhalten.

b) Höhe

Außerhalb der überbaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Einfriedungen inkl. Aufschüttungen insgesamt nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 1,2 m zulässig.

c) Material / Gestaltung

Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind nur als Holzzäune zulässig.

Photovoltaikanlagen als Einfriedungen sind zulässig.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG), insbesondere von Abständen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind zu beachten.

2.4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 1,0 Stellplätze

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Bartholomä, den __. __. 2026

Thomas Kuhn, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

3.2 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

Aus den ggf. im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang der Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der geplanten Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände der angrenzenden Grundstücke abgeschätzt werden.

I.d.R. verbleibt ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal und die Böschungen werden mit einer Neigung von bis zu 1:2 hergestellt.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

3.3 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01. März. bis einschließlich 30. September nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer etc.) betroffen sind.

Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Vor einer Fällungen von bestehenden Bäumen sind diese stets auf vorhandene Habitatpotentiale (Astlöcher, Baumspalten etc.) und das Vorkommen von evtl. dort lebenden Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.) hin zu überprüfen und bei einem positiven Befund entsprechend geeignete Sicherungs- / Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. der Eingriff ist bis zum Verlassen der Tiere zu verschieben.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere

sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Um eine Betroffenheit von besonders und/oder streng geschützten Tieren und / oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten- und somit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen die jeweiligen Baugrundstücke und / oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind erforderliche Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.

Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Gegebenenfalls ist bei der Prüfung auch ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen sind.

Wird bei diesen Untersuchungen eine Betroffenheit von geschützten Tier- oder Pflanzenarten oder eine Betroffenheit von deren Lebensstätten festgestellt, so hat eine Rücksprache zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei der Feststellung von artenschutzrechtlich relevanten Belangen kann es in der Folge unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen. Dies kann z.B. durch weitergehende Untersuchungen, welche ausschließlich zu bestimmten Jahreszeiten möglich sind, hervorgerufen werden.

Eingriffe in Habitatflächen dürfen erst erfolgen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde. Auch können externe CEF-Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich werden, sofern diese auf dem Grundstück selbst nicht möglich sind.

3.5 Vogelschutz

Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) ist zu beachten.

Das Merkblatt des Landratsamtes Ostalbkreis, untere Naturschutzbehörde; Stand: 03/2023 zu den „Hinweise in der Bauleitplanung zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zum Schutz von Vögeln an Glasfronten“ ist ebenfalls zu beachten:

„Eine insektenfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- *Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität*
- *Keine Anstrahlung von Naturobjekten (Bäume, Büsche, Ausflugsöffnungen von Fledermausquartieren etc.)*
- *Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen*
- *Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion*
- *Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren*
- *Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen*
- *Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen*
- *Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten*
- *Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen*
- *Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern*

- *Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).*

Zum Schutz von Vögeln an Glasfronten sind folgende Vorgaben zu beachten:

- *keine freistehenden transparenten Scheiben*
- *keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente*
- *keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern, Verbindungsgängen, Autohäusern)*
- *Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)*
- *Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern*
- *Unvermeidbare Glasflächen wirksam markieren*
- *Verwendung von geprüften hoch wirksamen Markierungen*
- *bei freistehenden Glaswänden Markierungen auf beliebiger Seite*
- *wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe (Ausnahmen entsprechend den Prüfberichten zu den als hoch wirksam getesteten Produkten)*
- *Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiß, Orange, Rot und Silbermetallisch)*
- *bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20% bis 25%*
- *Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast: - horizontale Linien: mind. 3mm breit, bei 50mm Kantenabstand - vertikale Linien: mind. 5mm breit, bei 100mm Kantenabstand - schwarze Punkte: mind. 10mm Durchmesser, im 90mm-Raster - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9mm Durchmesser, im 90mm-Raster*
- *die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken*
- *nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz.*

3.6 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

- *Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.*
- *Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen*

der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt noch Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

Für Erdauffüllungen im Landschaftsschutzgebiet ist grundsätzlich eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese sind nur zur Bodenverbesserung oder Bewirtschaftungserleichterung zulässig.

3.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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 – Operative Archäologie) 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.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

3.9 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.10 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

In Baden-Württemberg ist eine unterirdische Einleitung derzeit nur nach vorheriger Reinigung über eine 30 cm starke belebte Bodenzone oder einer vergleichbaren Filtermaßnahme erlaubnisfähig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers direkt in den Untergrund ohne Passage des Oberbodens ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen bis max. 1.200 m² stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen (bis 1.200 m²),
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden oder falls die Vorreinigung durch das Pflaster nicht ausreichend ist über Mulden mit belebter Bodenzone oder gleichwertige Anlagen versickert werden.

Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.11 Dachbegrünungen

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatenausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

3.12 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.13 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie nach den Regelungen der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

3.14 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

3.15 Baulärm

Bei der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

3.16 Verkehrssicherheit

Gem. § 16 Landesbauordnung (LBO) müssen bauliche Anlagen sowie die dem Verkehr dienenden, nichtüberbauten Flächen von bebauten Grundstücken grundsätzlich verkehrssicher sein.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

Umwehrungen müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass sie Abstürze verhindern und das Überklettern erschweren.

3.17 Brandschutz / Feuerwehr

Löschwasser-Versorgung

Die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets ist entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude zu gewährleisten.

Wasserversorgungseinrichtungen sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz / Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.

Löschwasser-Entnahmestellen

Unterflur- / Schachthydranten bzw. Überflurhydranten sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.

Löschwasserrückhaltemöglichkeiten

Bei gewerblichen Nutzungen von baulichen Anlagen kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden muss. Hier sind dann regelmäßig entsprechend dichte Flächen erforderlich, dass anfallendes eventuell kontaminiertes Löschwasser nicht unkontrolliert in den Boden, Oberflächengewässer oder die Kanalisation gelangen kann.

Grundstückerschließung

Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein (LBO § 15 Abs. 6). Jedes Baugrundstück, das nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu den geeigneten Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und den Einsatz der Feuerwehr auf dem Grundstück haben (LBO § 4 Abs. 1).

Grundstückszufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Feuerwehrflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen. Der zweite Rettungsweg, soweit erforderlich, kann eine weitere notwendige Treppe (baulich) oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (§ 15 Abs. 5 LBO).

Dabei ist zu beachten, dass bei Verwendung von Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern) die Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über dem Gelände liegen.

Der Einsatz von Hubrettungsgeräten der Feuerwehr kann nur angesetzt werden, wenn die erforderliche Eintreffzeit des nächst gelegenen Hubrettungsfahrzeugs gewährleistet wird.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über Gelände liegt, sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge, zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen auf dem Grundstück, dürfen eine Länge von 50 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.

3.18 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.19 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.

3.20 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

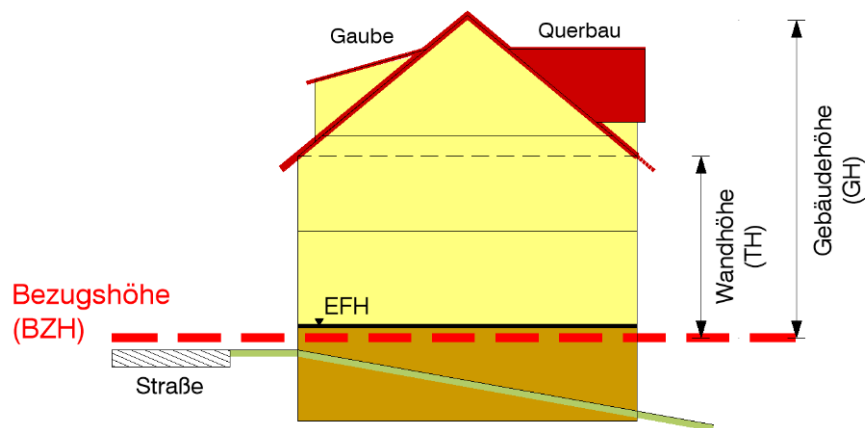
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

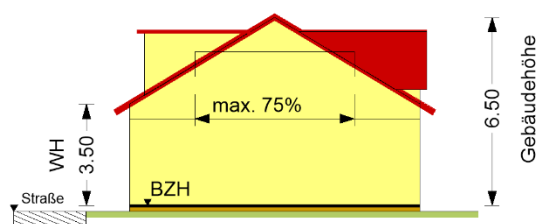
a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Wand- (WH) und Gebäudehöhe (GH)

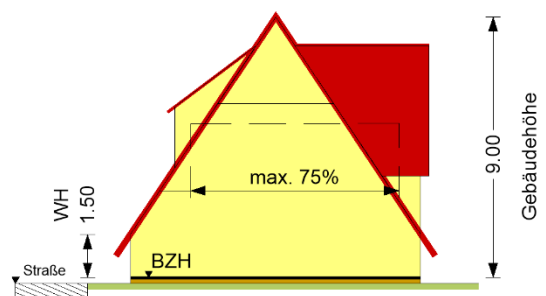


b) Mustergebäude WR

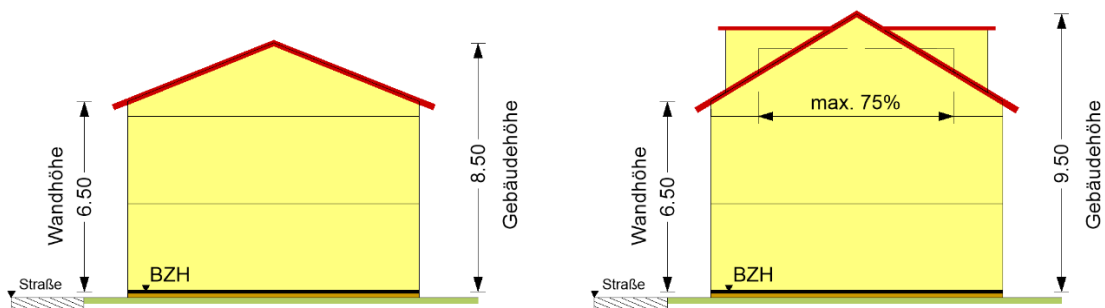
SD (15° - 30°)



SD (50° - 70°)



c) Mustergebäude WA



4.2 Pflanzliste als Empfehlung

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes (Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken etc.) sind zu beachten.

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostempfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume

- Straßenseite:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Tilia cordata	Winterlinde

- Gartenseite:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Sorbus torminalis	Elsbeere	- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winterlinde	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel		- Welschisner	- Boskoop
- Josef Musch	- Jakob Fischer	- Spätblühender Wintertaffetapfel	
- Schöner aus Nordhausen		- Teuringer Rambour	Salemer Klosterapfel
- Bitterfelder	- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur
- Gelber Berlepsch	- Kaiser Wilhelm	- Ontario	- Börtlinger Weinapfel

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne	
- Grüne Jagdbirne	- Palmischbirne	- Mollenbusch	- Stuttgarter Geißhirtle
- Karcherbirne	- Champagner Bratbirne	- Kirchensaller Mostbirne	
- Wahlsche Schnapsbirne		- Gellerts Butterbirne	Pastorenbirne

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
-----------	--------------------------	--------------------------------

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	- Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgszwetschge		- Katinka	
- Ersinger Frühzwetschge		- Wangenheims	- Löhrpflaume

Nüsse:

- Walnuß

Straucharten:

2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Cornus sanguinea	Hartriegel	- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose		

Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä
Ostalbkreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„Amalienhof,
6. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis	Blatt
1 Grundlagen	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Lage, Bestand	4
1.3 Geltungsbereich und Größe	5
1.4 Örtliche und überörtliche Planungen	5
1.5 Schutzgebiete	7
1.6 Denkmalschutz	7
2 Planung	8
2.1 Ziele und Zweck	8
2.2 Bedarf	8
2.3 Alternativen	9
2.4 Konkrete Planänderungen	9
2.5 Flächenbilanz	10
2.6 Nutzungsdichte	10
2.7 Kosten, Finanzierung	12
2.8 Erschließung	12
2.9 Bodenordnung	12
3 Auswirkungen	13
3.1 Flächenverbrauch	13
3.2 Landwirtschaft	13
3.3 Boden	13
3.4 Verkehr	13
3.5 Emissionen	14
3.6 Immissionen	14
3.7 Hochwasser / Starkregenereignisse	16
3.8 Klima	17
3.9 Umwelt	17
3.10 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	21
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.3 Bauweise	25
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
4.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	26
4.6 Stellplätze und Garagen	27
4.7 Nebenanlagen	27
4.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	28
4.9 Verkehrsflächen	28
4.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	29
4.11 Flächen für Versorgungsanlagen	29
4.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	30

5	Örtliche Bauvorschriften	32
5.1	Äußere Gestaltung	32
5.2	Werbeanlagen	32
5.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	32
5.4	Stellplatzverpflichtung	33
6	Anlagen	
6.1	keine	

1 Grundlagen

1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen selbständige Bebauungsplanänderung, welche im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird.

Für das Plangebiet ist vollständig ein bestehender Bebauungsplan vorhanden und es ist bereits überwiegend bebaut, so dass sich die Fläche somit innerhalb der Ortslage befindet.

Die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da zudem die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ergänzte / zusätzliche Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet. Zu diesen Vorhaben gehören insbesondere industrielle Großvorhaben und Infrastrukturvorhaben wie Straßen- oder Schienenwege.

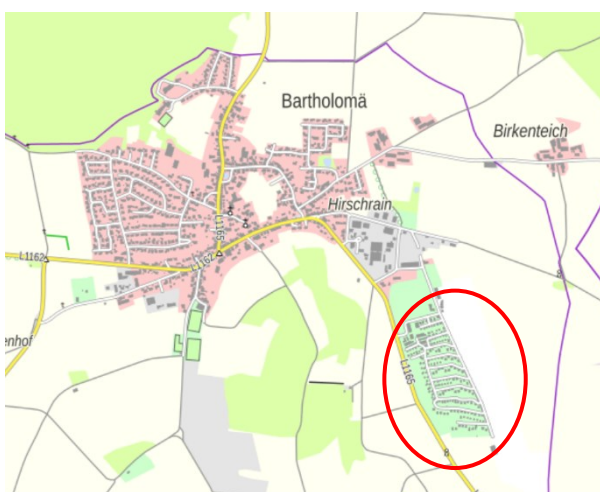
Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bartholomä zwischen der Steinheimer Straße (L 1165) im Westen und der Wolf-Hirth-Straße im Osten.

Nördlich grenzt der ehemalige Gutshof sowie der Campingplatz „Amalienhof“ an. Der ehemalige Gutshof wird aktuell als Kulturhof, Museum und für Erlebnisastronomie genutzt. Im Osten befindet sich eine Wiese, welche für den Sonderlandeplatz Bartholomä-Amalienhof als Start- und Landebahn für Segelflieger genutzt wird. Südlich und westlich, über der L 1165 gelegen, setzt sich die freie



Übersichtsplan Bartholomä
Quelle: Geoportal LGL BW, Stand April 2026

Feldlage mit landwirtschaftlichen Flächen fort.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Amalienhof“ aus dem Jahre 1972 und seinen bisherigen 5 Änderungen.

Diese sehen bisher für die gesamte aktuell zu überplanenden Flächen ein Sondergebiet (SO) „Feriendorf“ vor.

Der nördlich über der Haflingerstraße gelegene Teil ist als Sondergebiet (SO) „Camping + Hallenbad“ und der ehemalige Gutshof als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Diese Bereiche sind jedoch wie die Grünflächen am westlichen Gebietsrand nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Die tatsächliche Bebauung innerhalb dieses Änderungsbereichs wird vorwiegend durch zwei Gebäudetypen geprägt. Dies sind zum einen kleine, eingeschossige bungalow-ähnliche Gebäude mit flachen Satteldächern (Bungalows) und zum anderen aus Gebäuden mit sehr steilen Satteldächern, welche bis fast auf den Boden reichen (Zelthäuser).

Entlang der Zufahrt, südlich der Haflingerstraße, sind zudem einzelne massive und größere Gebäude vorhanden.

Insgesamt umfasst dieser Geltungsbereich rund 180 Gebäude sowie 12 Flächen für Sammelgaragen und Sammelstellplätzen mit rund 185 Garagenplätzen.

Das Plangebiet ist von Nordwesten nach Südosten gering und relativ gleichmäßig geneigt und fällt von ca. 643 auf ca. 636 m ü. NHN um rund 7 Höhenmeter ab.

1.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich umfasst alle Feriendorfgrundstücke, Sammelgaragen- und Sammelstellplatzflächen sowie öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Haflingerstraße im Norden, an und bis zum Württembergerweg im Süden, der Steinheimer Straße (L1165) im Westen und einschließlich der Wolf-Hirth-Straße im Osten.

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 11,9 ha.

1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

1.4.1 Bebauungspläne

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet das Sondergebiet (S) dargestellt.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für diese Bebauungsplanänderung ist der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes wird aufgrund der bisher wohnähnlichen Ausweisung als Sondergebiet für die Feriennutzung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.



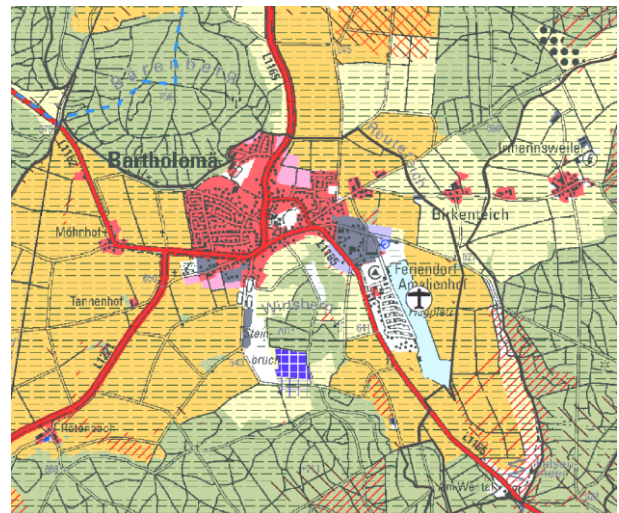
FNP VG Rosenstein,
Quelle: Gemeinde Bartholomä

1.4.3 Raumordnung

Die Gemeinde Bartholomä ist im Regionalplan 2035 dem ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Schwäbisch Gmünd sowie dem Untzentrum Heubach zugeordnet.

Sie gehört mit Böbingen a. d. Rems, Heuchlingen, Mögglingen und Heubach zur Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit Sitz in Heubach.

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche nach Plansatz 2.3.1 bzw. 2.3.2 sollen sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht. Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaussiedler und die Beseitigung der Bauplatznot sowie die Ausweisungen von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung von Betrieben zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Städte und Gemeinden mit Siedlungsbereichen darf nicht dazu führen, dass die Gemeinden ohne Siedlungsbereiche in ihrer organischen Entwicklung behindert werden. Jedem Ort wird daher ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert (siehe auch Plansatz 2.2.21 Landesentwicklungsplan).



Raumnutzungskarte Regionalplan 2010,
Quelle: Verband Region Ostwürttemberg

Die geplante Umwidmung einer bisher formal nur für Ferienzwecke dienenden Wohnnutzung in eine uneingeschränkte Wohnnutzung inkl. mäßiger Nachverdichtung ohne Ausweisung zusätzlicher Bauflächen oder Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder sonstigen Flächen entspricht vollumfänglich den Zielen der Regionalplanung.

1.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

1.6 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

1.7 Baugrund

Aus der bisherigen Erschließung und Bebauung des Gebietes selbst sowie der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

1.8 Altlasten / Kampfmittel

Ein Verdacht auf beachtliche Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.
Das Plangebiet ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Nachdem sich seit geraumer Zeit eine große Anzahl der Grundstücksbesitzer für eine dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet aussprechen und auch eine Reihe der Anwesen über die Ferienzeit hinaus genutzt werden, beabsichtigt die Gemeinde die bisherige Feriennutzung nicht streng weiter zu verfolgen und das Gebiet in ein Wohngebiet zu überführen.

Hierbei besteht in Übereinstimmung mit einer deutlichen Mehrheit der Grundstückseigentümer das kommunalpolitische Ziel, den besonderen und für Bartholomä und die umliegenden Gemeinden einzigartigen Charakter des Gebietes grundsätzlich zu erhalten und zu schützen, aber auch zugleich eine zeitgemäße aber insbesondere auf die Anzahl der Gebäude und deren Gestaltung nur mäßige Nachverdichtung zuzulassen.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen umso den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen. Mit der Umwidmung des Feriendorfes Amalienhof in ein Wohngebiet wird dieses Ziel vollumfänglich erreicht.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten, welche den Charakter und Charme des Amalienhofs grundsätzlich erhält.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.2 Bedarf

Der Bedarf ist durch die Wünsche / Ziele der Grundstückseigentümer gegeben, nachdem sich diese mehrheitlich für eine Umwidmung in ein Wohngebiet ausgesprochen haben und eine Vielzahl dieser ihren Hauptaufenthaltsort / Wohnsitz in den Amalienhof und nach Bartholomä verlegen wollen.

Dadurch werden nicht nur in Bartholomä selbst, sondern im gesamten Einzugsgebiet der Grundstückseigentümer die bisherigen i.d.R. auch größeren Häuser und Wohnungen dieser frei und können anderen Familien oder Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden, so dass eine nicht unerhebliche zusätzliche Anzahl von Wohnungen geschaffen werden kann, ohne dass hierzu weitere Flächen in Anspruch oder wesentliche Infrastrukturmaßnahmen gebaut werden müssen.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden bzw. bereits erstellt sind.

Neue Bauflächen und Einwohner sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um u.a. junge Familien oder älteren Menschen eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

2.3 Alternativen

Alternativen zur Schaffung von Wohnbauflächen in einer vergleichbaren Größenordnung ohne Neuerschließungen auf Außenbereichsflächen sind nicht gegeben.

Auch durch die Nutzbarmachung von innerörtlichen Potenzialen kann absehbar keine vergleichbare Menge an Wohnnutzungen geschaffen werden.

Die Gemeinde Bartholomä war in den letzten Jahren bei der Innenentwicklung sehr erfolgreich, so konnte auch durch Zusammenarbeit von privaten Investoren und der Gemeinde viele Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die jedoch sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden.

Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes führt diese Entwicklung / Ziele zusammen mit den Zielen / Wünschen der Grundstückseigentümer erfolgreich fort und ist alternativlos.

2.4 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Umwidmung der bisher als Sondergebiet „Feriendorf“ festgesetzten Flächen in Wohnbauflächen (WA / WR)
- Ausweisung der Flächen für die bestehenden Sammelgaragen / Sammelstellplatzanlagen als Private Verkehrsflächen
- Vereinheitlichung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen)

- Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) an die bestehenden Grundstücksgrößen und die städtebaulichen Ziele der Erhaltung des Gebietscharakters
- Verzicht auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) zur Einschränkung der Nutzflächen innerhalb der klar definierten Gebäudehülle
- Einführung klarer und eindeutiger Bezugspunkte für die Gebäudehöhenfestsetzungen in Anlehnung an die bestehende Topographie
- Unterteilung des Gebietes in zwei Gebäudetypen (Zeltdachgebäude / Bungalows) gem. den bestehenden Bauformen zur Erhaltung des Gebietscharakters
- Anpassung / Modernisierung der Gebäudehöhenfestsetzungen (max. Wand- und Gebäudehöhen) an aktuelle Ansprüche / gesetzliche Vorgaben und zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Zulassung einer begrenzten Zahl von Garagen / Stellplätzen auf den Bauflächen
- Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften und Anpassung an aktuelle rechtliche Vorgaben und städtebauliche Ziele
- Ermöglichung von größeren Dachaufbauten / Querbauten zur Nachverdichtung über die Dachgaubensatzung der Gemeinde hinaus
- ...

2.5 Flächenbilanz

2.5.1 Flächenbilanz

Baufläche WA	ca. 2.700 m ²	=	2 %
Baufläche WR	ca. 93.300 m ²	=	78 %
Private Verkehrsfläche (Parken)	ca. 6.850 m ²	=	6 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)	ca. 16.100 m ²	=	14 %
Versorgungsflächen	ca. 50 m ²	=	0 %
Gesamtfläche	ca. 119.000 m ²	=	100 %

2.6 Nutzungsdichte

Der Bebauungsplan verfügt mit einem Flächenanteil von rund 80 % für die Wohnbauflächen und zusätzlich 6 % für die privaten Parkflächen mit insgesamt 86 % Gesamtbaufläche und nur 14 % Verkehrsflächen über eine hervorragende Flächenbilanz und geht daher sehr sparsam mit dem Grund und Boden um.

2.6.1 Anzahl der Baugrundstücke

Aktuell umfasst das Plangebiet rund 180 Baugrundstücke. Da bis auf eine Ausnahme alle Grundstücke bebaut sind, kann ebenfalls von rund 180 Bestandsgebäuden / Wohneinheiten ausgegangen werden.

Darüber hinaus sind noch bereits erschlossene Flächen (Doppellerschließungen einiger Bauzeilen) für rund 20 Einheiten denkbar.

Damit kann für das Gebiet zukünftig mit bis zu 200 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Eine höhere Nachverdichtung mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern ist unter Beibehaltung des Gebietscharakters mit seinem Alleinstellungsmerkmal aus kleinen

Ferienhäusern und größeren Freiflächen in Verbindung mit der eingeschränkt leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur aus zum Teil sehr schmalen Wohnwegen städtebaulich in keinsten Weise vertretbar.

Bartholomä verfügt über eine mittlere Belegungsdichte von 1,9 Personen je Wohnung auf Basis der Erhebungen des statistischen Landesamts.

Diese ist i.d.R. bei der Berechnung und dem Nachweis der nachfolgenden Bruttowohn-dichte anzusetzen.

Aus der Planung heraus ergeben sich daher für das Plangebiet folgende theoretischen Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Aufgrund der konkreten Bestandsituation in Verbindung mit den städtebaulichen Zielen wird von einer Wohneinheit je Gebäude und somit 200 Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 1,9 EW / WE (gem. den Vorgaben der Raumordnung auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 380 Einwohner für das Gebiet.

c) Bruttowohn-dichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt eine rechnerische Bruttowohn-dichte von gerundet 32 EW / ha.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Bartholomä als Kommune im ländlichen Raum im engeren Sinne eine anzustrebende Siedlungsdichte von 40 EW / ha vor.

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen sollen jedoch bei entsprechender Darlegung gem. den Vorgaben des Ministeriums berücksichtigt werden.

Diese Voraussetzungen liegen hier unzweifelhaft vor.

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet, welches bisher der Feriennutzung vorbehalten war und entsprechend so historisch bebaut ist.

Dieser in der Gemeinde und Umgebung einzigartige Gebietscharakter / Charme soll und muss aus städtebaulichen Gründen unbedingt erhalten bleiben.

Durch diese Planung werden auf einer bestehenden Fläche verträglich ca. 200 neue Wohneinheiten ermöglicht, die aktuell nur für eine sporadische Nutzung für Freizeit-zwecke / Urlaub / Erholung vorgesehen sind.

Somit werden durch diese Planung insbesondere auch kleine und günstige dauerhafte Wohnmöglichkeiten geschaffen, für die es aktuell aufgrund der immensen Baukostensteigerungen keinen adäquaten Ersatz gibt. Dies folgt u.a. dem aktuellen Trend und Nachfrage nach günstigem und kleinerem Wohnraum (Tiny Häuser, Flying Spaces, Mobilheimen und Mikroapartments etc.).

2.7 Kosten, Finanzierung

2.7.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

2.8 Erschließung

2.8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

2.8.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.
Aufgrund der geringen Dimension des öffentlichen Abwasserkanals müssen die Dach- und sonstigen Flächen auf den Grundstücken selbst behandelt und versickert werden. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben und der gängigen Praxis im Bestand und ist auch weiterhin aufgrund der kleineren Überbauungen auf den teilweise großzügigen Freiflächen möglich und gesichert.

2.8.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz.
Die bestehenden Verkehrsanlagen werden grundsätzlich unverändert beibehalten. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr für den Bestand und die mäßige Nachverdichtung aufzunehmen.
Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anzahl der Stellplätze im Gebiet eingeschränkt. Es stehen aber zusätzlich reichlich Abstellflächen auf den Sammelgaragen- und Sammelstellplatzflächen zusätzlich zur Verfügung.

2.8.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

2.8.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

2.9 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und für die geplante Bebauung ausreichend groß und gut geformt sind.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden (siehe Flächenbilanz) sowie die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad (GRZ etc.) optimiert und eine entsprechende aber ortsverträgliche Verdichtung vorgesehen wird.

3.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Aktivierung der Umnutzungspotentiale im Gebiet nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass auch hierfür keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

3.3 Boden

Im Bebauungsplan wird ein Erdmassenausgleich gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) angestrebt. Hierzu werden u.a. entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus so getroffen, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen ggf. vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Für nicht verwendbare Aushubmassen muss eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen werden. Dies ist ggf. in einem Abfallverwertungskonzept nachzuweisen.

Die anfallenden Aushubmassen können bei entsprechend geschickter architektonischer Planung ggf. auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden. Eine Abfuhr oder Deponierung sind dann nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben dies.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen, welche einen Einfluss auf die Verwertbarkeit des anfallenden Bodens im Gebiet selbst haben, sind nicht vorgesehen.

3.4 Verkehr

Die bestehenden Verkehrsanlagen werden grundsätzlich unverändert beibehalten.

Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger ist aufgrund der Beibehaltung der grundlegenden Siedlungsstruktur mit einer mäßigen Nachverdichtungsmöglichkeit sowie der Reglementierung der zulässigen Wohneinheiten und Garagen / Stellplätze in Verbindung mit den großzügigen Sammelgaragen- und

Sammelstellplatzanlagen am Gebietsrand überschaubar. Beachtliche Auswirkungen oder Einschränkungen sind daher nicht zu erkennen.

Auch ist im Gebiet bzw. durch das Gebiet keine beachtliche Verkehrsbelastung für den überörtlichen Verkehr gegeben.

Der planbedingte Mehrverkehr liegt voraussichtlich deutlich unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH München, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der besonderen Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr besonders abwägungsrelevant ist.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der voraussichtlich neu entstehenden Anzahl von Wohneinheiten / Bewohnern des Gebietes liegt voraussichtlich deutlich unter o.g. Schwelle.

3.5 Emissionen

Durch die Ausweisung als Wohngebiet sind vom Gebiet selbst keine beachtlichen Emissionen in den benachbarten Bereichen zu erwarten oder zu erkennen.

3.6 Immissionen

3.6.1 Allgemein

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine beachtlichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Schwerwiegende oder besonders beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet und sind aktuell nicht erkennbar.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm-, Staub oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als ortsüblich und hinzunehmend angesehen, da diese zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln unerlässlich sind und damit im überwältigend Interesse des Allgemeinwohls stehen.

Unabhängig von den üblichen Richt- und Grenzwerten wird den Bauherren grundsätzlich zur Erhöhung der Wohnqualität empfohlen, bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle externe Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3.6.2 Gewerbe

Das Gebiet liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von emissionsträchtigen Gewerbe- oder Industriebetrieben. Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch orts- untypische gewerbliche Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus unterliegen betriebliche Änderungen und Neuansiedlungen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

3.6.3 Verkehrslärm intern

Bei typischen Anliegerstraßen mit einer Belastung von unter 1.000 KFZ / 24h und ohne nennenswerten LKW-Verkehr sowie einer max. Geschwindigkeit von 30 km/h ist durch den Verkehr im Gebiet regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der voraussichtlich neu entstehenden Anzahl von Wohneinheiten / Bewohnern des Gebietes liegt deutlich unter o.g. Schwelle.

3.6.4 Verkehrslärm extern

Westlich des Plangebiets verläuft die L 1165 (Steinheimer Straße). Diese weist aus dem Jahre 2024 im Bereich des Amalienhofs (Zählstelle 7226 1203) eine Verkehrsbelastung von DTV KFZ von 3.634 und DTV Schwerlastverkehr von 120 Fahrzeugen täglich auf. Der Abstand der ersten Gebäudereihe beträgt i.d.R. rund 60 m zur L 1165 und ist zudem durch einen dichten Bewuchs räumlich und optisch abgeschildert.

Einen städtebaulichen Missstand oder eine absolute Unzumutbarkeit für die bestehende Bebauung aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastungen unter Berücksichtigung der bestehenden Geschwindigkeitsreduzierung auf max. 70 km/h und der flachen Topographie ist daher nicht zu erkennen.

Im nördlichen Bereich, in der Nähe der Zufahrt in den Amalienhof, wo wenige Bestandsgebäude dichter an die L 1165 heranrücken, ist im Bestand bereits ein abschirmender Lärmschutzwall vorhanden.

Die reine Umwidmung von einem Feriendorfgebiet in ein Wohngebiet erhöht den Schutzstatus der bestehenden Bebauung nicht wesentlich, da beide Gebietsarten dem Wohnen und der Erholung dienen.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten, da nach der Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verpflichtend eingeführt wurde und damit bei jedem Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten ist.

3.6.5 Fluglärm

Östlich des Plangebietes befindet sich die Start- und Landebahn des Sonderlandeplatzes Bartholomä-Amalienhof, welcher als Segelfluggelände genutzt wird.

Der durchschnittliche Abstand der nächstgelegenen Bestandsbebauung zur westlichen Start- und Landebahn beträgt rund 40 – 50 m und zur östlichen Start- und Landebahn 110 – 150 m.

Im Jahre 2005 wurde zwischen der Gemeinde Bartholomä und dem Betreiber, der Akademischen Fliegergruppe Stuttgart e.V., eine Betriebsvereinbarung abgeschlossen.

In dieser wurde der Flugplatzcharakter als Segelfluggelände festgeschrieben.

Ausbauabsichten zu einem größeren Flugplatz vergleichbar Heubach oder Aalen-Elchingen bestehen nicht.

Die Anzahl der Start und Landungen wurden in diesem Vertrag festgeschrieben.

Die Anzahl der Starts an der Schleppwinde ist unbegrenzt.

Die Gesamtzahl der Starts motorgetriebener Flugzeuge (Starttriebwerkler, Klapptriebwerkler, Ultraleichtflugzeuge und Motorflugzeuge) mit laufendem Triebwerk darf an Sonn- und Feiertagen insgesamt 90 Stück pro Tag nicht überschreiten.

Ein Betrieb in der Nachtzeit findet grundsätzlich nicht statt.

Darüber hinaus gilt an Sonn- und Feiertagen:

- a) Platzrundenbetrieb mit motorgetriebenen Flugzeugen ist erst ab 10:00 Uhr (Ortszeit) erlaubt.
- b) In der Zeit von 9:00 bis 10:00 Uhr dürfen maximal 5 Starts motorgetriebener Flugzeuge im Eigenstart mit laufendem Triebwerk erfolgen. Dabei soll, sofern es die Wetterlage erlaubt, nach Süden gestartet, bzw. nach Norden gelandet werden.
- c) In der Zeit von 13:00 Uhr bis 14:30 Uhr (Ortszeit) sind die Eigenstarts mit motorisierten Flugzeugen auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. In dieser Zeit sind Segelflugschlepps zum Zwecke der Schulung sowie Platzrunden motorgetriebener Flugzeuge nicht zulässig.

Die reine Umwidmung von einem Feriendorfgebiet in ein Wohngebiet erhöht den Schutzstatus der bestehenden Bebauung nicht wesentlich, da beide Gebietsarten dem Wohnen und der Erholung dienen.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten, da nach der Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verpflichtend eingeführt wurde und damit bei jedem Bauvorhaben grundsätzlich zu beachten ist.

3.7 Hochwasser / Starkregenereignisse

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren ist im Gebiet nach wie vor das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu behandeln und zu versickern.

Dazu sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig.

In den Hinweisen wird zudem auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen, um die baulichen Anlagen vor Schäden durch Hochwasser zu schützen.

Unter Anbetracht aller o.g. Maßnahmen und Vorgaben werden die Belange des internen und externen Hochwasserschutzes als ausreichend berücksichtigt und abgewogen erachtet.

3.8 Klima

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und der überwiegend offenen Bebauung mit entsprechend großen Freiflächen zwischen den Gebäuden und der Lage nahe am Ortsrand im ländlichen Raum mit reichlich unverbauten Frei- und Waldflächen sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Auch unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben und der Verringerung sowie Vermeidung von Treibhausgasen ist diese Planung mit dem Ziel einer Umwidmung einer bereits bebauten und erschlossenen Flächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum einer Neuerschließung im Außenbereich auf bisher landwirtschaftlichen genutzten Freiflächen oder der Beibehaltung des aktuellen Zustandes eindeutig vorzuziehen.

Durch Umwidmung und Nachverdichtung wird i.d.R. deutlich weniger Fläche verbraucht, als bei Neuerschließungen für eine adäquate Einwohnerzahl im ländlichen Raum. Zusätzliche Straßen und Verkehrsflächen werden hier ebenfalls nicht benötigt, da diese bereits vorhanden sind.

Aufgrund dieser auf der Hand liegenden Vorteile der vorliegenden Planung im Vergleich zu alternativen Planungen an anderer Stelle (im Außenbereich) ist eine CO₂ - Bilanzierung durch einen Sachverständigen hier nicht erforderlich.

3.9 Umwelt

Aufgrund der Anwendung des 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.9.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Durch die im Umfang geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Erhaltung und Sicherung der grundsätzlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes ist aktuell nicht erkennbar.

3.9.2 Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) und der bereits als Baufläche vorgesehenen Nutzung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Auf Ebene des Bebauungsplans muss zunächst nur geklärt sein, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf zwingende artenschutzrechtliche Vorschriften realisiert werden kann.

Die mit einem konkreten Eingriff verbundene zeitnahe und detaillierte Prüfung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen kann bzw. muss dann ggf. im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Durch die überwiegende Anpassung des Bebauungsplanes an die Bestandssituationen unter Beibehaltung des grundsätzlichen Eingrünungskonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ohne dass das Verfahren grundlegend beeinträchtigende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unvermeidbar ausgelöst.

Der Zeitpunkt einer Bebauung und eines damit einhergehenden Eingriffs (Freiräumung des Baufeldes) auf den innenliegenden Flächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern und ist aktuell für die einzelnen Flächen noch nicht absehbar. Der Zeitpunkt möglicher Bebauungen / Eingriffe kann sich daher über einen langen Zeitraum erstrecken, so dass ein derzeitiges Gutachten bis zum tatsächlichen Eingriff ggf. in mehreren Jahren nicht mehr aussagekräftig ist und sich die örtlichen Gegebenheiten bis dahin wesentlich verändert haben können.

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind auch nicht vorgesehen, daher erfolgt auch kein konkreter Eingriff von Seiten der Kommune.

Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus. Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

3.9.3 Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geringen Nachverdichtung, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der bestehenden Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme darf Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern muss über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

3.9.4 Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geringen Nachverdichtung und der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Erhaltung der bestehenden Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen von Freiflächen umgeben ist.

3.9.5 Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit dem Erhalt der bestehenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

3.9.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der an den Bestand und die Umgebung angepassten zukünftigen Nutzung in Verbindung mit dem Erhalt der bestehenden Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind nicht frei zugänglich und somit nicht für die Öffentlichkeit als Erholungsflächen nutzbar.

3.9.7 Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

3.9.8 Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

3.9.9 Energie

Auf den Dachflächen der Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Süd- bzw. Südwestausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

3.9.10 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

3.9.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

3.9.12 Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter

unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

3.10 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert bzw. kompensiert werden:

3.10.1 Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine Eingriffe an den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfassten Bäumen und Gehölzen in der Vegetationsperiode
- Schutzmaßnahmen für Kleintiere
- Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- wasserdurchlässige Befestigungen
- ...

3.10.2 Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

3.10.3 Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

3.10.4 Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

4.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen.

Für dieses soll ein besonderes Maß an Wohnruhe gewährleistet werden, welche sich an die des bestehenden Ferienhausgebietes anlehnt.

Durch die bereits vorhandenen Bebauungen für ein Ferienhausgebiet in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich hier die Ausweisung als Reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 3 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch den bereits in direkter Nachbarschaft vorhandenen ehemaligen Gutshof, dem gegenüberliegenden Campingplatz und der Lage an der Hauptzufahrt in das Feriendorfgebiet sowie die im Bestand bereits teilweise abweichende Bauformen in Kombination mit den Zielen der Neuplanung bietet sich hier die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Hier sollen sich konzentriert auch Anlagen für die Nahversorgung (Kleingewerbe etc.) des Amalienhof ansiedeln können.

Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich und werden daher in dieser Lage als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

Für diese Art von Anlagen sind im Gemeindegebiet im Ortszentrum und insbesondere in den Gewerbegebieten Möglichkeiten gegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der Wand- und First- / Gebäudehöhen folgen hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Daher ist in den abgegrenzten Bereichen zukünftig jeweils nur eine Bauform (Zelthäuser oder Bungalows) zulässig, die sich an der Bestandbebauung orientiert.

Die festgesetzten Wand- und First- / Gebäudehöhen sind entsprechend darauf angepasst und ausgelegt.

Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhenfestsetzungen wurden gemäß dem Verlauf der Topographie abgestuft festgesetzt.

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes.

Die max. Wand- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen bezieht sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und fixiert die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Wand- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist den Bauherren/innen freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf interne Stockwerkseinteilung.

Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich ebenfalls auf die im Lageplan eingetragenen Bezugshöhen und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf.

Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bauflächen werden somit gewährleistet.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen folgen hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Daher ist in den abgegrenzten Bereichen zukünftig jeweils eine an die Grundstücksgröße angepasste Grundflächenzahl zulässig.

Ziel ist es, auch für die kleineren Grundstücke eine Mindestgrundfläche für die Hauptanlagen (GRZ 1) von ca. 100 m² zu ermöglichen.

Dagegen sollen auf den großen Grundstücken die baulichen Entwicklungen entsprechend eingeschränkt werden, so dass wie im Bestand großzügige Freiflächen verbleiben und die Bebauungen nicht zu dominant werden.

Dies lässt sich nur über räumlich getrennte Bereiche erreichen, für die unterschiedliche Grundflächenzahlen vorgegeben sind.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind entsprechend darauf angepasst und ausgelegt.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. (GRZ 2) erhöht werden kann.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

Gemäß BauNVO ist es erlaubt, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Orientierungswerten vorzusehen.

Dies ist hier städtebaulich und bautechnisch erforderlich, da auch auf den sehr kleinen Grundstücken eine angemessen große Bebauung / Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die Festsetzung von Bezugs- und Gebäudehöhen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung ausreichend definiert wurde.

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Verhältnis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe soll für das oberste Geschoss eine Reduzierung der Grundfläche auf max. 75 % des darunter liegenden Geschosses (Staffelgeschoss) erreicht werden.

Dies ist ein wichtiges konkretes Planungsziel und für die städtebauliche Gestaltung von maßgeblicher Bedeutung.

Eine Nachverdichtung ist auch bei der Anzahl der Vollgeschosse städtebaulich gewollt.

Wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umwelt oder des Verkehrs sind nicht zu erwarten, ebenso stehen dem erkennbar keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

4.2.4 Geschossflächenzahl

Eine Festsetzung der max. zulässigen Größe der Geschossfläche ist formal und städtebaulich hier nicht erkennbar notwendig, weshalb auf diese verzichtet wird.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie insbesondere der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachformen / Dachneigung wird die städtebaulich besonders relevante Außenhülle der Gebäude und somit auch das Gesamtmaß der aufsummierten Geschossflächen eindeutig auf das städtebaulich gewünschte und vertretbare Maß reglementiert.

Eine zusätzliche Beschränkung der Nutzfläche oder der Anzahl der Geschosse innerhalb dieser bereits klar definierten Gebäudehülle ist daher städtebaulich nicht gewünscht, da in Bezug auf die interne Gebäudeunterteilung / -nutzung eine größtmögliche Flexibilität unter Beachtung möglichst weniger baurechtlicher Beschränkungen eingeräumt werden soll.

4.3 Bauweise

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise folgt hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Üblicherweise sind in der offenen Bauweise (o) ohne zusätzliche Einschränkungen Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig. Durch die Ausweisung von grundstücksüberschreitenden Baufenstern über mehrere Flurstücke hinweg sind solche Gebäude bei entsprechender Bauplatzgröße (Zusammenfassung mehrere kleinere Bauplätze) auch hier realisierbar.

Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudelänge soll unübliche und städtebaulich nicht gewünschte Gebäudegrößen verhindern und somit zu einer optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sowie Sichtbeziehungen von und zum Ort bzw. Außenbereich erhalten bleiben und eine städtebaulich gewünschte Gliederung der Baukörper erfolgt.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen und ggf. Baulinien werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Lage festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll.

Mit den Baugrenzen und ggf. Baulinien sollen vorrangig städtebaulich wirksame Raumkanten gebildet werden.

Sie sind daher vor allem dazu bestimmt, den städtebaulich wirksamen Hochbau festzusetzen.

Da ebenerdige (oder zumindest fast ebenerdige) Terrassen keine gebäudegleiche Wirkung und damit keine Abstandsflächen auslösen, werden sie auch zeichnerisch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, obwohl sie ggf. mit dem Gebäude baulich oder funktionell verbunden sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Um die Ziele der Nachverdichtung zu erreichen und den Eigentümern eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich unerlässlich, da die bisherigen Festsetzungen kaum Spielraum für Erweiterungen zuließen.

4.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Festsetzungen abweichenden Tiefe der Abstandsflächen für die Sammelgaragen folgen hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Um die städtebaulich gewünschte Verdichtung für die bestehenden Sammelgaragenplätze gewährleisten und sichern zu können, ist eine Abweichung von den üblichen Abstandsflächenvorgaben (hier insbesondere die max. Länge und Wandfläche von Grenzbauungen) für Grenzgaragen erforderlich.

Diese Festsetzung sichert diese bauplanungsrechtlich auch zukünftig ab und ist daher für das Parkraummanagement in diesem Gebiet unerlässlich.

Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der benachbarten Grundstücke sowie ein ausreichender Brandschutz bleibt hierdurch gewährleistet, so dass die nachbarlichen Belange berücksichtigt und gewahrt bleiben.

4.6 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen der Einschränkungen für Stellplätze und Garagen folgen hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Stellplätze, Garagen und Carports sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nun auch in begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken selbst zugelassen werden. Dies entspricht dem üblichen Nutzungszweck im geplanten Wohngebiet.

Eine Begrenzung der Anzahl der Stellplätze und von Garagen / Carports ist aus Gründen der Erhaltung der besonderen Wohnruhe und zur Vermeidung der Überlastung der bestehenden schmalen Wohnwege erforderlich und städtebaulich gewünscht.

Darüber hinaus bestehen zudem zahlreiche weitere Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge an den Sammelstellplätzen / Sammelgaragen an den Zufahrten / Gebietsrändern.

Darüber hinaus wird das zunehmende Abstellen von größeren Fahrzeugen wie Wohnmobilität, LKW, Anhänger, landwirtschaftlichen Zugmaschinen etc. in den Wohngebieten, welche nicht dem direkten Wohnzweck dienen, zu einem stetig zunehmenden und größeren Problem.

Die Infrastruktur (Verkehrsflächen) dieses Gebiet ist historisch aufgrund der bisherigen Nutzung als Feriendorf nicht für eine solche Nutzung ausgelegt.

Daher werden Stellplätze und Garagen / Carports für schwere Fahrzeuge ausgeschlossen.

4.7 Nebenanlagen

Die Festsetzungen der Einschränkungen für Nebenanlagen folgen hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Durch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die außerhalb sinnvollerweise zulässigen Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc.) weitere Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Durch den Ausschluss sonstiger Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein städtebaulich homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild erhalten werden sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung von Nebenanlagen im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

4.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzungen der Einschränkungen zur Zahl der Wohnungen folgt hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Aufgrund der Größe der vorhandenen Baugrundstücke in Verbindung mit der offenen Bauweise und den durchgängigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ist zur Vermeidung einer unverhältnismäßig hohen Verdichtung oder der Erstellung von städtebaulich unerwünschten Mehrfamilienhäusern in dieser besonderen Lage die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude reglementiert. Somit soll eine Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten gewährleistet werden.

4.9 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.
Die Baugrundstücke sind i.d.R. über das vorhandene Verkehrsnetz ausreichend erschlossen.
Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweisung neuer oder zusätzlicher Verkehrsflächen wird nicht gesehen.

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient grundsätzlich einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.
Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.
Diese dient ausschließlich der Visualisierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.
Die interne Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes bei der rechtlich nicht verbindlichen Ausbauplanung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Die Sammelgaragen- und Sammelstellplatzanlagen sind als private Verkehrsflächen ausgewiesen, da diese diesem besonderen Nutzungszweck vorbehalten bleiben sollen und in Bezug auf die Überbauung / Versiegelung sowie in Bezug auf zulässige Grenzbebauungen Sonderstellungen einnehmen, welche einer Wohnbaufläche nicht gerecht werden.

4.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

4.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Bereitstellung von Flächen für die Energieversorgung (Umspannstation) ist zur Versorgung des Gebietes dringend notwendig und somit im Interesse des Allgemeinwohls geboten.

Für die Sicherung der örtlichen und überörtlichen Stromversorgung ist am nördlichen Gebietsrand eine Fläche zur Elektrizitätsversorgung ausgewiesen.

4.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

Zur Sicherung, Aufrechterhaltung und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Regenwasserentwässerung der Baugrundstücke sind gem. der bestehenden Nutzung entsprechende geeignete Maßnahmen vorzusehen.

Die Entwässerungsanlagen auf den privaten Baugrundstücken sind für eine funktionierende Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke und zur Entlastung der nachfolgenden öffentlichen Kanalisation unabdingbar notwendig, weshalb deren Festsetzung auch im allgemeinen öffentlichen Interesse gerechtfertigt ist.

Die Anlage eines zentralen öffentlichen Versickerungsbereiches oder die Herstellung einer neuen Regenwasserkanalisation bis zu einer geeigneten Vorflut ist aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperatur-extremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

5.1.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung folgen hier dem besonderen städtebaulichen Ziel, den Charakter und Charme des bisherigen Feriendorfes auch als Wohngebiet zu erhalten.

Daher sind im Lageplan in Anlehnung an den Bestand zwei grundsätzliche Gebäudeformen vorgesehen (Zeltdachgebäude und Bungalows), für welche eigene Vorgaben getroffen wurden.

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des jeweiligen Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

5.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

5.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

5.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur städtebaulich angestrebten Gestaltung der Freiflächen, insbesondere von Stellplätzen im angrenzenden Bereich von üblicherweise vollständig asphaltierten Verkehrsflächen, sind u.a. zusätzliche asphaltierte oder nahezu fugenlose, eintönige oder dichte Stellplatzflächen unerwünscht. Daher sind diese Flächen nur wasserdurchlässig und damit zwingend gestalterisch anders als die eintönigen / undurchlässigen Asphaltflächen herzustellen.

Darüber hinaus werden neben den positiven gestalterischen Belangen mit der einhergehenden Reduzierung der Versiegelung auch positive Effekte zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes erzielt.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus gestalterischen Gründen und den sonstigen o.g. Gründen sind daher auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

5.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit vorrangig entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich hin geregelt, um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen (Vermeidung von Straßenschluchten etc.) sowie u.a. um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen u.a. auch Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen und Abgrabungen nur in gewissen Umfängen zulässig.

Zur Wahrung eines natürlichen Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der nachbarschaftlichen Interessen sind in diesem Gelände Stützmauern nur bis zur festgelegten Obergrenze und den beschriebenen Materialien zulässig.

5.4 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird eine Mindestanzahl der Stellplätze vorgegeben.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Darüber hinaus stehen noch reichlich zusätzliche Stellplätze und Garagen auf den Sammelgaragenanlagen zur Verfügung.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __. 2026 zugrunde.

Bartholomä, den __. __. 2026

Thomas Kuhn, Bürgermeister