



---

## SATZUNG DER GEMEINDE WILHELMSDORF

- zum Bebauungsplan  
und zu
- den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

---

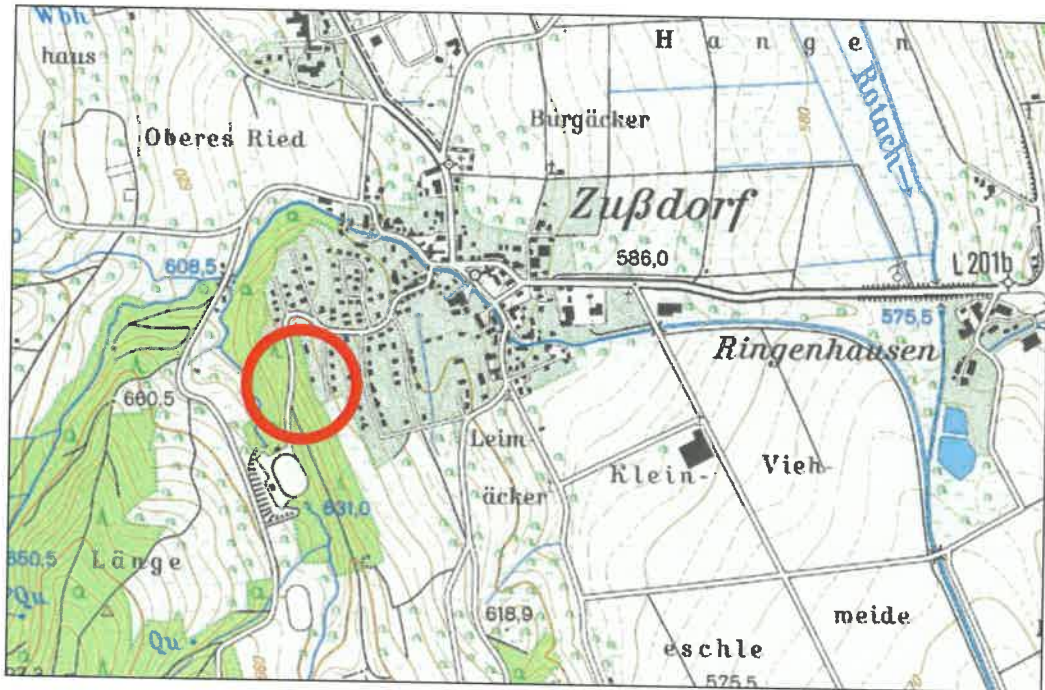
### " G R E T T E N G E B E L I , 6 . Ä N D E R U N G "

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 03.12.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Grettengabel I, 6. Änderung" Ortsteil Zußdorf aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (Gbl. S. 221),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 i.d.F. vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANUNGSGEBIETES





## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 17.02.2019.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 20.09.2019 und
  - textlichen Teil vom 20.09.2019jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 20.09.2019 und
  - textlichen Teil vom 20.09.2019.

## § 3

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften verlieren die seitherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Flurstücke 277, 278, 287/1, 278/2 276/14 die Gültigkeit.

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt:

- entgegen Ziff. 2.1. die Dachform nicht einhält,
- entgegen Ziff. 2.1,1. die Dachdeckung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.1,2. die Dachneigung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.1,3. die Dachaufbauten abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2. das Gelände abweichend ausführt.

## § 5

### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wilhelmsdorf, den 19.12.2019

  
SANDRA FLUCHT  
(BÜRGERMEISTERIN)



**Inhaltsübersicht**

	<b>Seite</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 6</b>
1.1.	NUTZUNGSART ..... 6
1.2.	NUTZUNGSMASS ..... 6
1.3.	WOHNUNGSZAHL ..... 6
1.4.	HÖHENLAGE ..... 6
1.4.1.	- GEBÄUDEHÖHEN ..... 6
1.5.	BAUWEISE ..... 6
1.5.1.	- HAUSFORM ..... 7
1.6.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL. .... 7
1.7.	- NEBENANLAGEN ..... 7
1.8.	AUSGLEICHSMASSNAHMEN ..... 7
1.9.	FLÄCHIGE PFLANZBINDUNG ..... 7
1.10.	PFLANZUNGEN ..... 7
1.11.	BODENVERSIEGELUNG ..... 8
1.12.	PLANBEREICH ..... 8
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 9</b>
2.	(§ 74 LBO - BW) ..... 9
2.1.	DÄCHER ..... 9
2.1.1.	- NEIGUNG ..... 9
2.2.	GELÄNDE ..... 9
<b>D</b>	<b>HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 10</b>
<b>E</b>	<b>HINWEISE zu örtlichen Bauvorschriften ..... 12</b>
	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SCHUTZGÜTER ..... 14</b>
	<b>BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ..... 15</b>
	Erforderlichkeit der Planaufstellung ..... 15
	Verfahrensablauf ..... 15
	Geltung der Bebauungsplanänderung ..... 15
	Waldabstand ..... 15
	Planungsverfahren ..... 16
	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 16
	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ..... 17
	Erschließung ..... 17
	Ver- und Entsorgung ..... 17
	Flächenbilanz ..... 18
	<b>BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften: ..... 19</b>
	Gestaltungsvorschriften ..... 19
	Dachgestalt ..... 19
	Geländegestalt ..... 19
	<b>PLANZEICHNUNG ..... 20</b>
	<b>ZEICHENERKLÄRUNG ..... 21</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE ..... 22</b>
	<b>MERKBLATT - Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne ..... 23</b>
	<b>REGENWASSERNUTZUNG ..... 26</b>

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE WILHELMSDORF "GRETTENGEBEL I, 6. ÄNDERUNG"
<b>A</b>	(PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>
	(§ 9 BauGB und BauNVO)
<b>1.1. NUTZUNGSART</b>	(§ 9 (1) 1. BauGB, § 3 BauNVO) <u>Reines Wohngebiet - WR -</u> Von den unter § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nur die unter § 3 (3) 2. BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
<b>1.2. NUTZUNGSMASS</b>	(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 3. BauNVO) Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil). (§ 19 (4) BauNVO) Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind somit nur über eine Zufahrt erschlossen sind („Überkopferschließung“), wird die Fläche für diese Zufahrt nicht in das Maß der baulichen Nutzung einbezogen.
<b>1.3. WOHNUNGSZAHL</b>	(§ 9 (1) 6. BauGB) Zugelassen sind maximal 2 Wohnungen (WE) je Wohngebäude.
<b>1.4. HÖHENLAGE</b>	(§ 9 (2) BauGB) Höhenlage der Hauptgebäude (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe -EFH-) s. zeichn. Teil. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe richtet sich nach dem bestehenden Gelände (Bezugshöhe), das vom Hauptbaukörper überdeckt wird. Es darf an der höchsten Stelle die Bezugshöhe bis 0,3 m überschritten werden. Zur Geländegestalt s. Text 2.3., zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.4.1..
<b>1.4.1. - GEBBÄUDEHÖHEN</b>	(§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO) Die Hohe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe bei Satteldachform bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial. Die Gebäudehöhe bei Flachdachform bemisst sich an der Oberkante Attika. Das Maß muss 1,5 m unter dem im zeichnerischen Teil angegebenen Maß liegen (6,5 m). Bezugsebene für die Gebäudehöhen ist die geplante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
<b>1.5. BAUWEISE</b>	(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) - offene Bauweise - o -

- 1.5.1. (§ 22 (2) BauNVO).  
- HAUSFORM - Einzelhäuser, s. zeichn. Teil.
- 1.6. (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Neben-  
anlagen sowie Garagen und offene Stellplätze sind auch auf  
den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.7. (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)  
- NEBENANLAGEN Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Haupt-  
gebäude auf max. 1 Stck. bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum  
begrenzt.
- 1.8. (§ 9 (1) 20. BauGB)  
AUSGLEICHSMASS- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Na-  
NAHMEN tur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im  
zeichnerischen und textlichen Teil.  
Als Maßnahmen sind vorgesehen:  
- Ausweisung von flächiger Pflanzbindung.  
- Ausweisung von Pflanzgeboten von hochwachsenden  
Bäumen auf privaten Grundstücksflächen.
- 1.9. (§ 9 (1) 25. b) BauGB)  
FLÄCHIGE PFLANZ- Bei den mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen  
BINDUNG sind die Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu  
ersetzen. (Zur Unterhaltung dieser Fläche s. Hinweise D)
- 1.10. (§ 9 (1) 25. a) BauGB)  
PFLANZUNGEN An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäu-  
me zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).  
Die nach dem Bebauungsplan zu pflanzende Bäume sind  
nach der Pflanzliste zu wählen. Das durch Planzeichen fest-  
gesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die jeweilige Situa-  
tion um maximal 4,0 m verschoben werden. Das Nachbar-  
recht ist zu beachten, sofern der Standort der Bäume nicht im  
Bebauungsplan festgelegt ist.

Pflanzliste Bäume:

- Feldahorn (Acer cam pestre)
- Hain-Weißbuche (Carpinus Betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme

Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)

- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

#### 1.11. BODENVERSIEGE- LUNG

(§9 (1) 20. BauGB)  
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rassenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen. Alternativ können diese Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden möglich ist.

#### 1.12. PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil.



## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 LBO - BW)
- 2.1. DÄCHER (§ 74 (1) LBO)  
Dachform: Hauptgebäude Satteldach (SD), versetztes Satteldach, Flachdach (FD).  
Garagen können andere Dachformen haben.
- 2.1.1. - NEIGUNG  
Dachneigung s. zeichn. Teil
- 2.2. GELÄNDE (§ 74 (3) 1. LBO)  
Soweit der Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorsieht, ist der bestehende Geländeverlauf beizubehalten (s. Höhenlinien im zeichn. Teil). Geländeänderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Geländeausbaus. Dieser Ausbau ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.  
Das Gelände hat im Anschluss an die Nachbarparzelle und die öffentliche Erschließung so zu erfolgen, dass Stützmauern nicht erforderlich sind. Dementsprechend sind Stützmauern in einem Abstand von 5 m zu diesen Grenzen nicht zugelassen.

**D** HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

- GRUNDSTÜCKE** Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:
- die Größe der Baugrundstücke,
  - die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude
  - die Grundstücksgrenzen
- Die im Bebauungsplan dargestellten Baukörper (Neuplanungen) zeigen exemplarisch die Bebauungsmöglichkeit, insbesondere die Zuordnung des Gebäudes auf dem Grundstück in Bezug zur Freiflächennutzung.
- ARCHÄOLOGIE** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- ÜBERSCHÜSSIGER ERDAUSHUB** Überschuss an Erdaushub ist nicht grundsätzlich vermeidbar, er muss aber einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden.
- REDUZIERUNG D. METALLGEHALTS IM WASSER** Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.
- MERKBLÄTTER / HINWEISBLÄTTER** Die Merkblätter der Unteren Wasserbehörde: "Allgemeiner Grundwasserschutz" und "Grundwasserschutz / Versickerung von Niederschlagswasser" "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sind zu beachten.
- ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE** Die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den im Bebauungsplan eingetragenen Baukörper. Dieser dient der Orientierung und ist nicht verbindlich. Maßgebend für die EFH ist der in den Bauvorlagen dargestellte Baukörper. Die maximal zulässige EFH kann sich dementsprechend ändern (s. Festsetzung Ziff. 1.4).
- WALDABSTAND** Die überbaubare Grundstücksfläche liegt entlang des westlichen Planbereichs innerhalb des Waldabstandes von 30 m. Um dies zu ermöglichen wurde zum Schutz gegen umstürzende Bäume eine Baulast im Bereich des angrenzenden Waldes mit einer Tiefe zum Baugebiet von 30 m im Baulastenverzeichnis zum Schutz der Bebauung eingetragen. Der Wald wird so unterhalten, dass keine Gefahr durch umstürzende Bäume auf die Bebauung gegeben ist.

Zudem müssen in einem Abstand zur westlichen Grenze der Baugrundstücke in einem Abstand von 30 m Feuerungsanlagen so beschaffen sein, dass die Waldbrandgefahr minimiert wird.

#### FLÄCHIGE PFLANZ- BINDUNG

Die Unterhaltung dieser Fläche hat so zu erfolgen, dass durch umstürzende Bäume keine Gefahr für die angrenzende Bebauung ausgehen kann. (s. Baulast auf den westlich angrenzenden Flächen).

#### BELANGE DES NA- TURSCHUTZES

Vögel: Der Zeitraum der Baum- und Gebüschrodung sollte nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen.

Fledermäuse: Ein Gebäudeabriss soll nur in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. erfolgen.

Insektenschutz: Zum Schutz der Insekten sollten insektenfreundliche Beleuchtungskörper verwendet werden.

Vogelschutz: Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, sollte im Rahmen der geplanten Wohngebäude die Gebäude so beschaffen sein, dass eine vermeintliche Durchflugsituation nicht gegeben ist. Hierzu können auch Maßnahmen dienen indem die Fenster mit Mustern ausgestattet werden, die für den Menschen nicht, jedoch für Vögel sichtbar sind.

## E HINWEISE zu örtlichen Bauvorschriften

- STELLPLÄTZE / GARAGEN** Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- GELÄNDESCHNITTE** Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.3. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser örtlichen Bauvorschriften erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich des Anschlusses an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).  
Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.  
Dementsprechend wird empfohlen die Geländeschnitte den Bauvorlagen beizufügen.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG** Mit der Bauvorlage sind gemäß LBO VVO Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen / Freiflächen einzureichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude zu erfüllen.
- OBERFLÄCHENWASSER** Auf die Forderung des Wasserhaushaltsgesetzes, § 55 (2), wird verwiesen. Demnach hat die Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers (Dachflächen, befestigte Flächen), soweit die Bodenverhältnisse hierfür gegeben sind, über eine Versickerung zu erfolgen.  
Der Nachweis der fachgerechten Ausführung ist in den jeweiligen baurechtlichen Verfahren zu führen.
- DRAINAGEN** Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.  
Drainagen sind nur zulässig, wenn  
1. kein Grundwasser abgesenkt wird, und  
2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.  
Andere Drainagen sind nicht zulässig.  
Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann oder aber Keller in wasserdichter Bauweise erstellt werden können.  
Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen.
- SICKERSCHÄCHTE** Sickerschächte sind nicht zugelassen.
- ZISTERNEN** Zum Zwecke der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken können Zisternen gebaut werden.

(Das Zisternenwasser kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden bei der Planung, Bau und Betrieb der Zisternen und der zugehörigen Installationstechnik ist jedoch zwingend auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu achten. Dies gilt insbesondere für die Konstruktion der Zisternenüberläufe und der Hausinstallation bei Kontaktstellen; mit dem Trinkwassernetz.

Der Zisternenüberlauf muss über Gelände, d.h. über den bewachsenen Oberboden oder aber über dichte Leitungen in den Regenwasserkanal erfolgen).

Bei der Hausinstallation ist darauf zu achten, dass eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasseranlagen nicht zulässig ist (DIN 1988, Teil 4 Abs. 3.2.)

#### BAUGRUBENAUS- HUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.3..

#### BODENSCHUTZ

Der fachgerechte und schonende Umgang mit dem Boden ist zu beachten. Siehe Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ (www.landkreis-ravensburg.de > Umwelt > Bodenschutz)

[http://www.landkreis-ravensburg.de/Lde/Startseite/Umwelt\\_+Landwirtschaft+\\_Forst/Bodenschutz.html](http://www.landkreis-ravensburg.de/Lde/Startseite/Umwelt_+Landwirtschaft+_Forst/Bodenschutz.html)

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SCHUTZGÜTER

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es sind demzufolge keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Mit der Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung wurde vom Büro für Landschafts- und Umweltplanung (Frank Nowotne) eine ‚Artenschutzrechtliche Einschätzung‘ durchgeführt.

Im Fazit dieser Untersuchung wird Folgendes aufgeführt:

Infolge der mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen (v.a. Verlust eines Gebäudes und mindestens 8 Einzelbäumen) für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten, sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände (gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG), v.a. für Vögel sind jedoch, neben Maßnahmen wie der gesetzlich vorgeschriebenen Beachtung der Zeiten für die Gehölzrodung (empfohlener Zeitraum für eine Rodung: Anfang September bis Ende Februar) auch Maßnahmen zur (ggf. vorgezogene) Kompensation (z.B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken) sowie die Anbringung von Nisthilfen erforderlich (**Schutzgut Pflanzen und Tiere**).

In deren Folge kann zudem ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Ein Abriss des Wohngebäudes sollte hinsichtlich des Fledermausschutzes ebenso in den Wintermonaten (November-März) erfolgen, so dass eine Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht befürchtet werden muss.

## BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Wohngebäude auf dem Flurstück 278 wurde Anfang der 70er Jahre gebaut und war, bevor mit der Bebauungsplanänderung im Jahr 2002 begonnen wurde, einige Jahre unbewohnt. Wegen der Grundstücksgröße (~ 2.985 m<sup>2</sup>) und der stark eingegrenzten Bebauungsmöglichkeit konnte eine weitere Nutzung des Grundstücks nicht erfolgen.

Im gleichen Zeitraum wurde das Wohngebäude auf Flurstück 276/14 gebaut, auf einer Fläche von ca. 2.350 m<sup>2</sup>. Auch hier soll eine Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude erfolgen.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Grettengebel I“ der Gemeinde Wilhelmsdorf, Ortsteil Zußdorf. Die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße „Am Wald“ sind ebenfalls mit Eigenheimen bebaut, jedoch mit einer weit dichteren Nutzung. Insbesondere aus Gründen mit Grund und Boden sparsam umzugehen hat sich der Gemeinderat entschlossen, für den Bereich der 6. Änderung eine höhere Nutzung zu ermöglichen.

### Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplanes sollte zunächst nur das Flurstücks 278 umfassen. Im weiteren Verlauf der Änderung wurde dann auch das Flurstück 276/14 in das Änderungsverfahren einbezogen.

Da das Verfahren für die Änderung des Flurstücks 278 weit entwickelt war, insbesondere nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange abzusehen war, dass der Änderung keine Hemmnisse entgegenstehen und die Vorhaben den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen, wurde im Vorgriff die geplante Bebauung bereits realisiert.

Als weiteres Grundstück wurde nunmehr die Parzelle 277 in das Änderungsverfahren einbezogen, da auch hier eine bessere Ausnutzung dieser Parzelle erfolgen soll.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung bezieht sich daher auf das Flurstück 277.

### Geltung der Bebauungsplanänderung

Die 6. Bebauungsplanänderung für das Baugebiet „Grettengebel I“ bezieht sich auf die Grundstücke Parzellen-Nr. 277, 278 und 276/14. Außerhalb dieser 6. Bebauungsplanänderung gelten weiterhin die Vorschriften in der Fassung der 5. Änderung.

### Waldabstand

Die westlich anschließenden Flurstücke Nr. 275, 496 sind als Waldflächen ausgewiesen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1973 wurde dies, zumindest für die Flurstücke 275, 496 nicht beachtet. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist keine Waldabstandsfläche eingetragen. Die Baugrenze, somit die überbaubare Grundstücksfläche, lagen innerhalb der Waldabstandsfläche. Hierzu hat sich das staatliche Forstamt Bad Waldsee mit Schreiben vom 29.11.2001 geäußert.

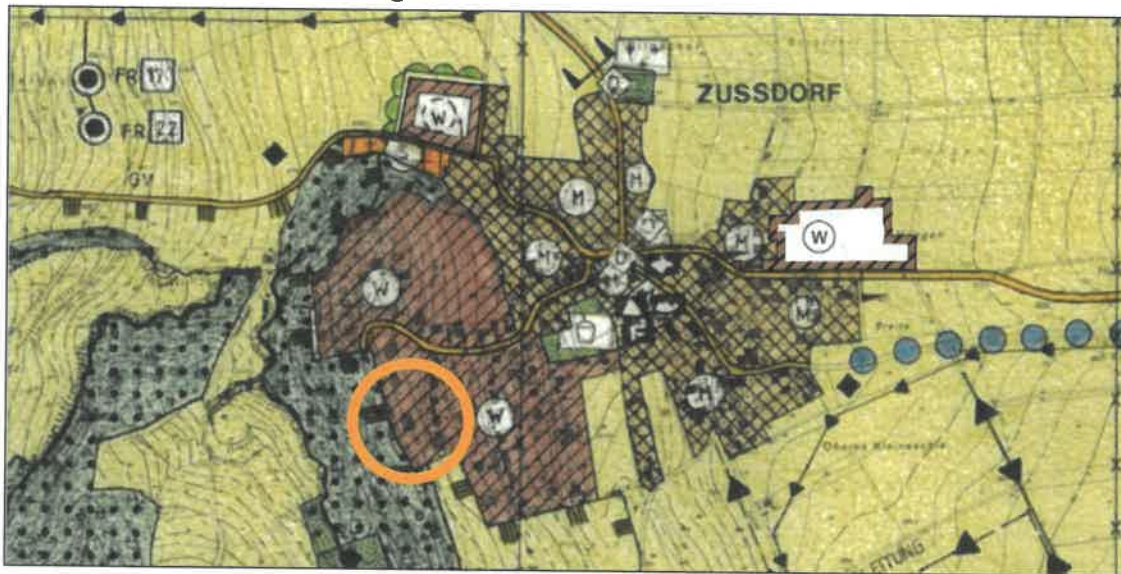
Damit eine weitere Bebauung der Grundstücke möglich wird, wurde das Flurstück Nr. 275 an die Gemeinde Wilhelmsdorf übertragen. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Wald so zu bewirtschaften, dass durch umstürzende Bäume keine Gefahr auf die angrenzende Bebauung ausgehen kann.

Die bestehende Baulast wird jetzt ergänzt, damit der gesamte westliche Bereich des Bebauungsplanes, der den Waldabstand unterschreitet, entsprechend gesichert wird. Der Bebauungsplan lässt somit einen geringeren Waldabstand, als in § 4 (3) LBO vorgesehen ist, zu. Mit dieser Baulast zur Sicherung des Waldabstandes entfällt auch das Erfordernis einer Ausnahme nach § 4 (3) S. 3. LBO).

Durch die Unterschreitung des Waldabstandes sind im Abstand von 30 m zum Wald offene Feuerstellen, wegen der damit verbundenen Waldbrandgefahr, nicht zulässig (§ 41 II Nr. 1 d) LWaldG).

### Planungsverfahren

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine Wohnbaunutzung vorsieht.



Der Bebauungsplan „Grettengebel I, 6. Änderung“ ist als Planung der Innenentwicklung zu sehen, da sich die Änderung aus dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Grettengebel I“ entwickelt.

Nach § 13a BauGB kann für Maßnahmen der Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Diese Voraussetzungen liegen vor.

- Nach der Planung beträgt die überbaubare Grundfläche für das gesamte Plangebiet ca. 1.700 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter
- Die Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wird demnach innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird abgesehen.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich weitgehend am bestehenden Bebauungsplan Grettengebel I.

Art der Nutzung - die bisherige Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO wird beibehalten.

Damit der Charakter einer lockeren Einzelhausbebauung mit reichlich durchgrüntem Freiflächen auf Dauer gewährleistet wird, ist die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt und die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Somit begrenzt sich auch der Bedarf an Stellplätzen.



Zum besseren Verständnis sind im Bebauungsplan Baukörper für Hauptgebäude dargestellt. Die Stellung der Gebäude ist so gewählt, dass die Zuordnung von Gebäude und Freifläche eine Gartennutzung mit ausreichender Privatheit auf der Süd-/Westseite der Gebäude gegeben ist. Die Anordnung der Gebäude ist nicht bindend.

Die Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen orientiert sich am gewachsenen Gelände. Aufgrund der Hanglage wird der höchste Punkt des durch das Hauptgebäude überdeckten Geländes zur Festlegung der Höhe herangezogen.

Der Bebauungsplan zeigt mit den Höhenlinien den bestehenden Geländeverlauf, der maßgebend ist für die Ermittlung der Höhenlage der Gebäude. Bei den Hinweisen ist das Erfordernis von Geländeschnitten im baurechtlichen Verfahren dargestellt.

Die Höhen der Gebäude ergeben sich aus den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen und entsprechen in der Gestalt einer 1-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

Der Bebauungsplan setzt keine Vollgeschosse und keine Geschossflächenzahl fest. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt großflächig, um bei der Realisierung der Gebäude ausreichend Planungsspielraum zu haben. Garagen, offene überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan sieht, zwischen der Bebauung und der westlich angrenzenden Waldfläche eine 5 m breite flächige Pflanzbindung vor. Dies soll den bestehenden Übergang mit Bäumen und Büschen zu der Waldfläche dauerhaft sichern. Hierbei ist zu beachten, dass sich dort befindliche Bäume und Sträucher jedoch nicht zu Wald entwickeln (s. Hinweise zu Waldabstand S. 11).

Pflanzgebote sind im Randbereich des Plangebietes enthalten. Dies soll eine Eingrünung des Planungsgebietes gewährleisten. Die Standorte sind nicht genau auf die im Plan eingezeichneten Stellen fixiert. Hiermit ist ein ausreichenden Planungsspielraum gegeben.

#### Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Gutachten zum Artenschutz (Frank Nowotne) wird ausgeführt, dass ein möglicher Verlust der aus Artenschutzgründen interessanteren Gehölzstrukturen entlang der Außengrenzen als prinzipiell mittlere bis hohe Beeinträchtigung bewertet werden muss, da hieraus Eingriffe in konkrete und potentielle Brutreviere von „besonders“ geschützten Vogelarten wie z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink resultieren. Diese Feststellung führte zur Festsetzung einer flächigen Pflanzbindung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Hiermit soll erreicht werden, dass die dort bestehende Gehölzstruktur weitgehend erhalten bleibt.

#### Erschließung

Die Flurstücke 277, 278/1, 2782 und 276/14 werden von der angrenzenden, bestehenden öffentlichen Straße ('Zocklerstraße'; 'Am Wald') erschlossen. Die Zufahrt zu nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzenden Grundstücken ist jeweils über Erschließungsstiche gegeben.

#### Ver- und Entsorgung

Die Planungsfläche ist voll erschlossen.

Die bestehende Abwasserentsorgung im Mischsystem ist ausreichend groß dimensioniert. Ob eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, ist jeweils auf den Baugrundstücken festzustellen.

**Flächenbilanz**

festgesetzte Grundflächenzahl max.		0,25			
	Baufläche		GR max.	50%	75%
				GR Garagen Zufahrten	* Wohnfl. EG ca.
<b>Parzelle 277</b>					
Baufläche ❶	935 m <sup>2</sup>		234 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
Baufläche ❷	913 m <sup>2</sup>		228 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>
Baufläche ❸	1.201 m <sup>2</sup>		300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
	3.049 m <sup>2</sup>	36,3%	762 m <sup>2</sup>	36,3%	
<b>Parzelle 278</b>					
Baufläche ❹	860 m <sup>2</sup>		215 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>
Baufläche ❺	743 m <sup>2</sup>		186 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
Baufläche ❻	1.382 m <sup>2</sup>		346 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>
	2.985 m <sup>2</sup>	35,6%	746 m <sup>2</sup>	35,6%	
<b>Parzelle 276/14</b>					
Baufläche ❼	1.292 m <sup>2</sup>		323 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>
Baufläche ❽	1.066 m <sup>2</sup>		267 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	2.358 m <sup>2</sup>	28,1%	590 m <sup>2</sup>	28,1%	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.392 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>2.098 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	

\* Ermittlung der Wohnfläche EG: - Grundfläche abzüglich 25% für Wände, Flure und Treppen  
(zusätzliche Wohnfläche in weiteren Geschossen ist in dieser Ermittlung nicht enthalten)

## BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften:

### Gestaltungsvorschriften

Für die Gemeinde Wilhelmsdorf hat die Siedlungsgestalt Bedeutung. In der Qualität eines Siedlungsbildes wird eine unmittelbare Abhängigkeit zur Wohnqualität, einer Siedlung gesehen.

Das Ortsbild soll deshalb nicht das zufällige Ergebnis von willkürlich zusammengesetzten Einzelgebäuden sein. Deshalb sollen Gestaltungselemente im Plan festgesetzt werden, die ein regelloses Durcheinander aller Gestaltungsmöglichkeiten einschränkt. Die Vorschrift zur Gestaltung beschränkt sich insbesondere auf das für das Siedlungsbild wesentliche Element der Dachgestalt. Mit diesen Vorschriften bietet der vorgegebene Rahmen vielförmige Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zur Bebauung. Die Beschränkung auf diese Gestaltungselemente erscheint somit angemessen.

Die bisherige Vorschrift zur Dachform wird von Flachdach, mit einer Satteldachform erweitert. Dies entspricht der östlich angrenzenden Bebauung, die eine Satteldachform aufweist. Die exponierte Hanglage der Planungsfläche rechtfertigt die Begrenzung der Größe von Dachgauben und Wiederkehren für die Bebauung.

### Dachgestalt

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Die Dächer sollten den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen vermitteln. Dachaufbauten sollten deshalb nur in beschränktem Umfang zulässig sein, um die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht in starkem Maße zu beeinträchtigen. Um ein geordnetes Bild zu erreichen wurden zur Dachgestalt die Vorschrift zur Dachneigung getroffen.

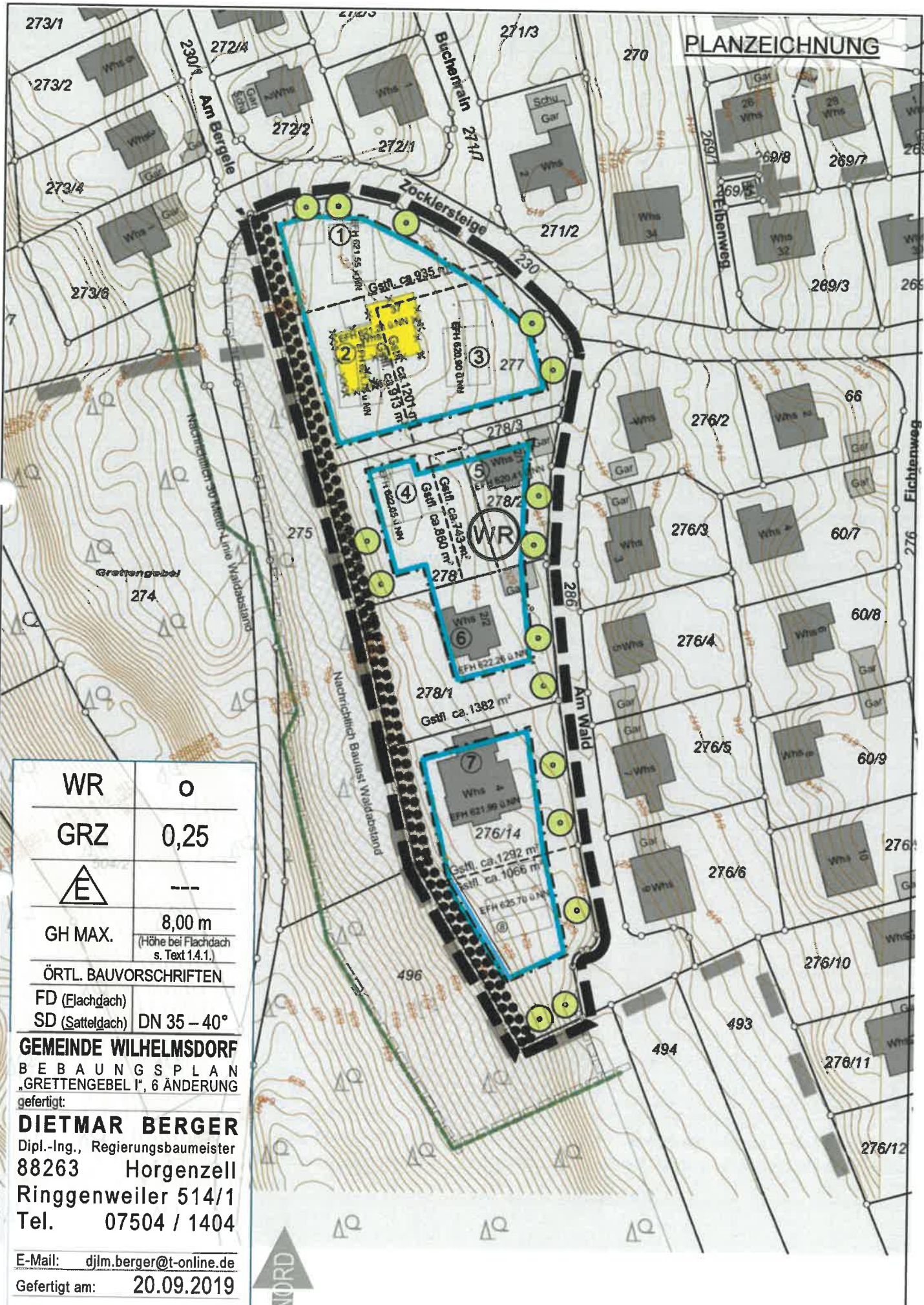
Der Umfang der Dachaufbauten wird im Umfang auf  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge begrenzt. Hierdurch ist die für Dachaufbauten wesentliche Funktion, die Belichtung von nicht an die Giebelseiten angrenzenden Räumen, möglich.

### Geländegestalt

Die Geländegestalt soll erhalten bleiben. Dies ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild des Baugebietes. Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch die Unterbringung des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks). Weitere Geländeänderungen sind auf die abschließend aufgeführten, planerisch notwendigen Fälle beschränkt.

Diese Regelung zur Geländegestalt den Rahmen vor, in welcher Weise die benachbarten Grundstücke in der Geländehöhe aneinanderschließen und dient somit dem nachbarlichen Frieden.

# PLANZEICHNUNG






















WR	o
GRZ	0,25
	---
GH MAX.	8,00 m (Höhe bei Flachdach s. Text 1.4.1.)
<b>ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN</b>	
FD (Flachdach)	
SD (Satteldach)	DN 35 – 40°
<b>GEMEINDE WILHELMSDORF</b>	
BEBAUUNGSPLAN	
„GRETTENGEBEL I“, 6. ÄNDERUNG	
gefertigt:	
<b>DIETMAR BERGER</b>	
Dipl.-Ing., Regierungsbaumeister	
88263 Horgenzell	
Ringgenweiler 514/1	
Tel. 07504 / 1404	
E-Mail: <a href="mailto:djlm.berger@t-online.de">djlm.berger@t-online.de</a>	
Gefertigt am: 20.09.2019	



D.BERGER DIPL.-ING.  
Höhenangaben im NN-System - (DHHN12 Höhenstatus 130)

## ZEICHENERKLÄRUNG

auf Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 04.05.2017

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p> Reines Wohngebiet</p>	<p><b>8. Dächer</b></p> <p> Satteldach mit Dachneigung</p>
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p> maximal zulässige Gebäudehöhe</p> <p> zulässige Grundfläche</p>	<p><b>9. Weitere Darstellungen</b></p> <p> Grenze bestehend</p> <p> Gebäude bestehend</p>
<p><b>3. Bauweise, Baugrenzen</b></p> <p> offene Bauweise</p> <p> zulässige Hausformen, Einzelhäuser</p> <p> Baugrenze</p>	<p> ca. Grundstücksfläche</p> <p> geplanter Grenzverlauf (unverbindlich)</p> <p> Gebäude geplant (unverbindlich)</p> <p> Gebäude Abbruch</p>
<p><b>4. Flächige Bindung der Bepflanzung</b></p> <p> Begrenzung flächige Pflanzbindung</p>	<p> Höhenlinien</p>
<p><b>5. Planungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p> Bäume anpflanzen</p>	<p> Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalnull (unverbindlich) s. Text Nr. 1.4.</p>
<p><b>6. Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften der 6. Änderung</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "GRETTENGEBEL I" vom 22.02.1973</p>	

GEMEINDE WILHELMSDORF, BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG “GRETTENGEBEL I, 6. ÄNDERUNG“		
<u>GEFERTIGT:</u>	DIETMAR BERGER Dipl.-Ing. Ringgenweiler 514, 88263 Horgenzell E-Mail: <a href="mailto:dilm.berger@t-online.de">dilm.berger@t-online.de</a> Tel. 07504 / 1404	20.09.2019  D.BERGER (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLAN-ENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WILHELMSDORF	03.12.2019   SANDRA FLUCHT (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WILHELMSDORF	03.12.2019   SANDRA FLUCHT (BM)

VERFAHRENSVERMERKE zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

(B-Plan Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	27.03.2001
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	14.11.2002
PLANENTWURF UND GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME DER TÖB UND DER ÖFFENTLICHKEIT BESCHLOSSEN	§ 13 (2) 2. u. 3. BAUGB	AM	20.11.2018
BEKANNTMACHUNG, DASS DIE B-PLANUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN, OHNE UMWELTPRÜFUNG, DURCHFÜHRT WIRD	§ 13a (3) S.1 BAUGB	AM	20.12.2018
GELEGENHEIT DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM ENTWURF IN DER ZEIT NACH BEKANNTMACHUNG	§ 13 (2) Nr.2 BAUGB	AM	20.12.2018
VOM 02.01.2019 BIS ZUM 01.02.2019 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WILHELMSDORF			
GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME DER TÖB ZUM ENTWURF IN DER ZEIT	§ 13 (2) Nr.3 BAUGB	AM	20.12.2018
VOM 20.12.2019 BIS ZUM 25.01.2019			
GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME DER TÖB ZUM ENTWURF IN DER ZEIT	§ 13 (2) Nr.3 BAUGB	AM	25.07.2019
VOM 06.08.2019 BIS ZUM 25.08.2019			
GELEGENHEIT DER ÖFFENTLICHKEIT ZUM ENTWURF IN DER ZEIT NACH BEKANNTMACHUNG	§ 13 (2) Nr.2 BAUGB	AM	25.07.2019
VOM 02.09.2019 BIS ZUM 17.09.2019 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WILHELMSDORF			
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM	03.12.2019
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM	19 10.12.2019
ANZEIGE DER SATZUNG BEIM LANDRATSAMT RAVENSBURG	§ 4 (3) GemO	AM	

## MERKBLATT - Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne

### Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 43 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN-, EN- Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

### Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 2,3,7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 100 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 37 Abs.2 WG dem Landratsamt -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebs-sicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 37 Abs. (4) WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen, er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### Wasserschutzgebiete

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die jeweilige Wasserschutzgebietsrechtsverordnung ist zu beachten.

LANDRATSAMT RAVENSBURG - UMWELTAMT

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Stand 01. 2006



## B O D E N S C H U T Z   B E I   B A U A R B E I T E N

### Daran sollten Sie denken   Das sollten Sie beachten   Das sollten Sie vermeiden

**Böden** sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Depofläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 m<sup>2</sup> Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

#### **Bodenschutz ist nötig**

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

**Bodenschutz nützt den Bewohnern** Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Hilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

**Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

**Erdaushub** sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. Humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

**Verwendung des Erdaushubes** steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

**Bodenverdichtung** durch Befahren mit schweren Baumaschinen ist nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

**Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

**Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

**Torf zur Bodenverbesserung** Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf, oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

**Überdüngung** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

## REGENWASSERNUTZUNG

### Allgemeines

Bei dem von Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser kann eine wesentliche Verschlechterung der Qualität eintreten, wenn es durch Vogelkot und Resten von Kleintieren weiter verunreinigt wird. Das heißt, es muss mit mikrobiologischen Belastungen gerechnet werden.

Weitere organische und anorganische Belastungen aus dem Regen bzw. aus der Dachoberfläche können die Wasserqualität nachteilig beeinflussen (niedriger PH-Wert, Pflanzenschutzmittel, Schwermetalle usw.).

Deshalb sollte das Niederschlagswassern nur dort Anwendung finden, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann.

Der gebotene sparsame Umgang mit Trinkwasser kann auch dadurch erreicht werden, dass der Bürger sein persönliches Verbrauchsverhalten umstellt, wassersparende Einrichtungen und Armaturen einbaut und wassersparende Haushaltsgeräte verwendet.

### Regenwasseranlagen - Trinkwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung nicht zulässig.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssystem sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu Kennzeichnen.

Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2).

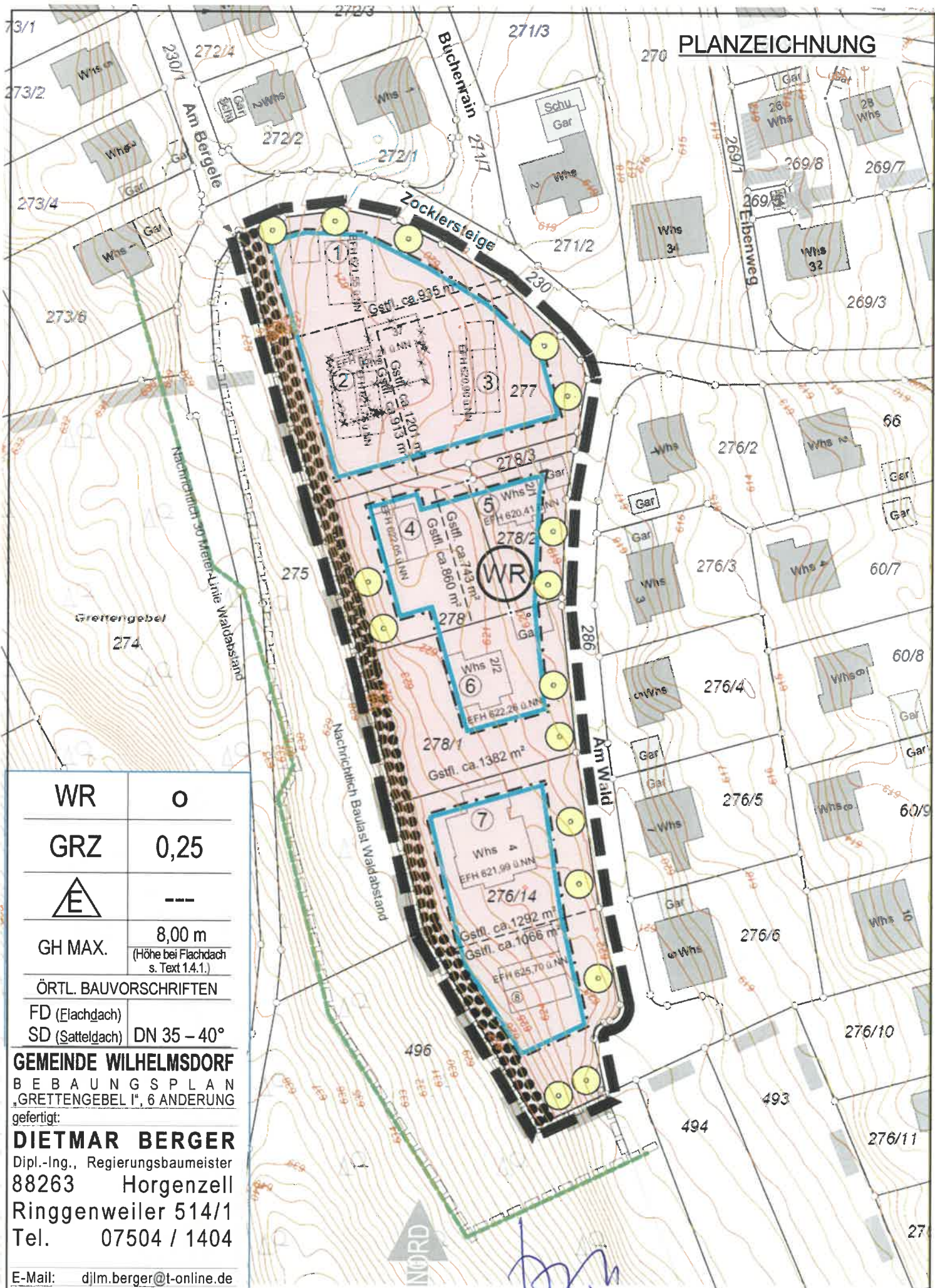
Um Fehlan schlüsse und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Eine Überprüfung dieser Anlagen sollte durch das Wasserversorgungsunternehmen durchgeführt werden.

Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) wird hingewiesen.

Außerdem hat der Kunde nach der AVB Wasser V § 3 (2) vor der Errichtung einer Eigengewinnungsanlage dem Wasserversorgungsunternehmen Mitteilung zu machen.

# PLANZEICHNUNG



WR	o
GRZ	0,25
	---
GH MAX.	8,00 m <small>(Höhe bei Flachdach s. Text 1.4.1.)</small>

**ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN**  
 FD (Flachdach)  
 SD (Satteldach) DN 35 – 40°

**GEMEINDE WILHEMSDORF**  
 BEBAUUNGSPLAN  
 „GRETTENGEBEL I“, 6. ÄNDERUNG  
 gefertigt:  
**DIETMAR BERGER**  
 Dipl.-Ing., Regierungsbaumeister  
 88263 Horgenzell  
 Ringgenweiler 514/1  
 Tel. 07504 / 1404

E-Mail: [djlm.berger@t-online.de](mailto:djlm.berger@t-online.de)  
 Gefertigt am: 20.09.2019

**MAßSTAB 1:1.000**

Höhenangaben im NN-System - (DHHN12 Höhenstatus 130)