

Gemeinde Horgenzell

1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	10
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	12
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	27
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	32
10	Begründung – Sonstiges	33
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	35
12	Verfahrensvermerke	36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 2022 S.26, 41)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S.585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26,44)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 **Maximal zulässige Grundflächenzahl** Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,40.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV;)
- 2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** ist zwei (ZII).
Hinweis: Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.7. PlanZV;)
- 2.4 GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
siehe Planzeichnung)

2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.6



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude), unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.7



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**, Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig.

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

2.8 **Nebenanlagen in den privaten Grundstücken**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.9



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **sozialen Zwecken dienendes Gebäude: Kindergarten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



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

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

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Einfahrt/Ausfahrt; für den jeweiligen Grundstücksgrenze ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Die Pfeilrichtung gibt die Fahrtrichtung an. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

Hinweis: Die Gemeinde beabsichtigt in Absprache mit der Verkehrsbehörde die Ausfahrt aus dem Geltungsbereich hinaus mit dem Verkehrszeichen 267 ("Verbot der Einfahrt") zu kennzeichnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

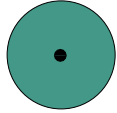
2.14

Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist zurückzuhalten und über die öffentlichen Regenwasserkanäle gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.15 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).
- Im Bereich der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete "Schlotten" und "Locherhof", der innerhalb des Geltungsbereiches liegt (s. Plan), sind Erdwärmesonden sowie Grundwasserwärmepumpen unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.16 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.17 
- Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Pflanzungen in dem Baugebiet**
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
 - In dem Baugebiet sind mindestens 5 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Sträucher sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

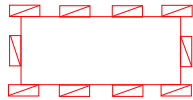
Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>

Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



Änderungsbereich mit Festsetzungen; die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" der Gemeinde Horgenzell (Fassung vom 22.01.1991, rechtsverbindlich seit 28.06.1991) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

2.20

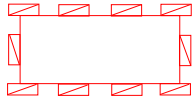


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" der Gemeinde Horgenzell.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" der Gemeinde Horgenzell (Fassung vom 22.01.1991, rechtsverbindlich seit 28.06.1991) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" der Gemeinde Horgenzell

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zogenweiler West" (Fassung vom 22.01.1991, rechtsverbindlich seit 28.06.1991) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" ersetzt.

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

3.2 **Dachform Satteldach**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Die o. g. Vorschrift zu den Dachformen gilt nicht für sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

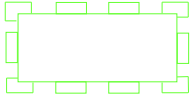
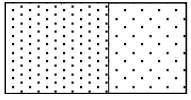
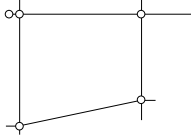

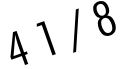
**4.1 Wasserschutzgebiet
"Locherhof"**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Locherhof" (Nr. 436135). Die Verwendung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweis:

Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes.

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Bebauungsplanes "Zogenweiler West" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, das im Rahmen der vollständigen Herstellung des Vorhabens **zum Abriss vorgesehen** ist. (bestehender Kindergarten, siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. §9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.7 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Gärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.8 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.9



Bestehendes Gewässer "**Buttenmühlen- und Sturmtobelbach**", das Gewässer ist teils verdolt, der genaue Verlauf ist der Gemeinde bekannt und entspricht der Darstellung in der Planzeichnung.

5.10 Insektenvielfalt

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Gärten die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsatz einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

5.11 Natur- und Artenschutz

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher

oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

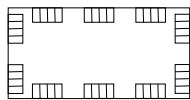
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Damit es nicht zu Beschädigungen, u.a. Verdichtungen im empfindlichen Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume im Plangebiet kommt, ist die DIN-Norm 18920 zu berücksichtigen.

Als Ersatz für den Wegfall der gelegentlich genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd- oder Westseite des Neubaus mindestens zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123 oder Fa. Schwegler Flachkasten 1FF) an oder in der Fassade zu integrieren. Alternativ können die Kästen im direkten Umfeld des Kindergartens (im Radius ≤ 300 m) an der Süd-, West- oder Ostseite eines geeigneten Gebäudes angebracht werden.

Als Ersatz für den Wegfall von Nistmöglichkeiten des Hausrotschwanzes sind an geeigneter Stelle mindestens zwei Nistkästen für halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen oder in den Neubau zu integrieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2 H oder Einbaustein Typ 26).

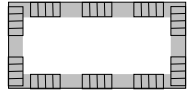
Als Ersatz für den Wegfall von ursprünglich genutzten Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben sind zwei Doppelnisthilfen (2 Nisthilfen z.B. Schwegler, Mehlschwalbennest Nr. 9 A) an geeigneter Stelle im räumlichen Umfeld (Radius ≤ 500 m) oder am Neubau umzusetzen.

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartiertes Biotop "Teich in Zogenweiler" (Nr. 1-8123-436-0852) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier flächenhafte Naturdenkmal "4 Hainbuchen" (Nr. 84360953301), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.14 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

5.15 **Bodenschutz**

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- 5.16 Grundwasserschutz** Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 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.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 5.17 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 5.18 Kellerentwässerung und Rückstausicherung** Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.
- 5.19 Überflutungsschutz (Hangwasser)** Um Überflutungen von Gebäuden bei Starkregenereignissen zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

5.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Horgenzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehren Ravensburg bzw. Wilhelmsdorf können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.21 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation, die teilweise von Verwitterungs- und Verschwemmungssediment überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an das archäologische Prüffallgebiet "Mittelalterliche Siedlung Zogenweiler". Somit ist grundsätzlich auch in den angrenzenden Flurbereichen mit archäologischen Strukturen zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DschG handeln kann, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DschG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), z zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098 § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.06.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 07.06.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.06.2023. Der Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 07.06.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 22.01.1991, rechtsverbindlich seit 28.06.1991) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte der 1. Änderung vollständig ersetzt.

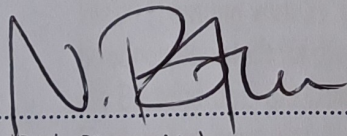
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" der Gemeinde Horgenzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Horgenzell, den 28.06.2023



(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Horgenzeller Teilort Zogenweiler im Nordosten des Gemeindegebietes. Innerhalb des Ortes liegt der Geltungsbereich südwestlich des Ortskernes.
- 7.1.1.2 Der Geltungsbereich beinhaltet den gemeindlichen Kindergarten und beschränkt sich auf die dem Kindergarten zugehörigen Flächen sowie die notwendigen Sichtdreiecke.
- 7.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 41/8, 41/21, 55 (Teilfläche) und 55/1 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der bestehende Kindergarten mit zwei hochgewachsenen Bäumen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist weitestgehend eben. Es bestehen die üblichen innerörtlichen topografischen Schwankungen an den Grundstücksgrenzen. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Zogenweiler-West" (Fassung vom 22.01.1991, rechtsverbindlich seit 28.06.1991). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt für diesen Bereich den Kindergarten mit Beschriftung und mit Außenspielbereich als Bestand dar. Die beiden bestehenden Bäume werden als "Erhaltung Bäume" festgesetzt. Im Nordwesten setzt der Bebauungsplan eine "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" vor.
- 7.2.2.2 Der bestehende Kindergarten ist sanierungsbedürftig. In einem aufwendigen Prozess hat sich die Gemeinde mit diversen Handlungsoptionen auseinandergesetzt, unter anderem eine Zusammenlegung mit dem Kindergarten Hasenweiler an einem neuen Standort im Ortsteil Ringgenweiler. Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung auch in den Teilorten wurde aber beschlossen, dass Zo-

genweiler ein Kindergarten-Schwerpunkt in der Gemeinde Horgenzell darstellen soll. Auf dem bestehenden Gelände ist daher eine Sanierung oder Neubau notwendig. Aufgrund des durch seine zweigeschossige Ausführung aufwändigen Betriebes des Kindergartens wird eine pädagogisch und konzeptionell sinnvollere Planung angestrebt. Diese ist nur durch einen Neubau möglich.

- 7.2.2.3 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den Bereich des Kindergartens keine überbaubare Grundstücksfläche ("Baugrenze") und keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Dementsprechend ist laut Auskunft des Landratsamtes Ravensburg nicht davon auszugehen, dass Baurecht im Sinne des § 30 BauGB besteht.
- 7.2.2.4 Da ein Neubau des Kindergartens zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung eines effizienten pädagogischen Konzeptes notwendig ist, jedoch mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.2 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.3 Die Gemeinde verfügt zur Zeit der Planaufstellung noch über keinen Landschaftsplan.
- 7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Nördlich des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich als Denkmäler eine Servicestation des "Haupt- und Landesgestüts Marbach".
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl und Systematik der Planung

7.2.4.1 Alternative Standorte wurden im Rahmen einer erwogenen Zusammenlegung mit dem Kindergarten Hasenweiler an einem neuen Standort in Ringgenweiler geprüft.

Für den vorliegenden Standort spricht jedoch, dass er bereits als gewohnter Standort akzeptiert ist und aufgrund seiner Größe auch grundsätzlich geeignet ist, um einen zeitgemäßen und ausreichend großen Kindergarten unterzubringen. Insbesondere ist auch die zentrale Lage, umgeben von Wohnbebauung, hervorzuheben, welche auch eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad ermöglicht.

7.2.4.2 Die Systematik des Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.3 Die Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m², da bereits der Geltungsbereich diese Größe nicht erreicht.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplan leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Werte ermöglichen eine maßvolle Erweiterung der Neuerrichtung der vorhandenen Gebäude.
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Wege und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheidet hierdurch z.B. aus.
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für Anbauten in deutlich untergeordneter Form ist die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht verbindlich. Dies trifft zu, da nur Gebäude und Gebäudeteile in den (gesamten) Anwendungsbereich des § 20 BauNVO fallen, denn nur Gebäude haben eine Geschossfläche (NK-BauNVO/Hartmann/Schilder Rn. 52). Nebenanlagen ohne Gebäudeeigenschaft haben keine Geschosse und werden daher schon von § 20 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst (EZBK/Stock Rn. 42). Gleiches gilt für Garagen.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen.
- 7.2.5.3 Für den Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienendes Gebäude, hier: Kindergarten" festgesetzt.
- 7.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße K7973 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss besteht eine Haltestelle der Bus-Linie 7539 von Wilhemsdorf nach Ravensburg.
- 7.2.6.2 Fußwege sind innerhalb des Ortes Zogenweiler vorhanden.
- 7.2.6.3 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße K7973 ist die Verkehrssicherheit durch RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2.6.4 Die Ein- und Ausfahrten von der Kreisstraße aus sind als solche festgesetzt. Auf die Kreisstraße sind keine anderen Ein- und Ausfahrten als die festgesetzten zulässig. Der nördliche Bereich (Fl.st.-Nr. 41/21) ist hiervon nicht betroffen, hier ist die Zufahrt auf die dortigen Stellplätze zulässig.
- 7.2.6.5 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.6.6 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.6.7 Das anfallende Niederschlagswasser wird zu einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem Gewässer (Butten- und Sturmtobel-Bach) zugeführt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.
- 7.2.6.8 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.6.9 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Zogenweiler und wird von allen Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen. Im Osten grenzt die Kreisstraße "K 7973" an. Jenseits der genannten Straßen grenzt weitere bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Das Areal des Geltungsbereiches ist teilweise bereits bebaut und wird aktuell als Kindergarten genutzt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine bereits teilweise bebaute Fläche, welche als Kindergarten mit einer entsprechenden Gartenfläche und den dazugehörigen Spielgeräten genutzt wird. Durch die verschiedenen Spielbereiche kommt es im Plangebiet zu einer gewissen Diversität an Lebensräumen, wie Grünflächen und trockene Sandplätze. Gehölze kommen auf der Fläche ebenfalls vor, welche als Lebensraum streng geschützter Arten dienen können. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet stellt ebenfalls ein potentieller Lebensraum für insbesondere Vogel- und Fledermausarten dar.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Ortsteiles von Zogenweiler sind Bereiche des landesweit berechneten Biotopverbunds nicht betroffen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Nordwestlich in einem Abstand von ca. 50 m befindet sich das kartierte Biotop "Teich in Zogenweiler" (Nr. 1-8123-436-0852) gem. § 30 BNatSchG. Im Nordosten befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal "4 Hainbuchen" (Nr. 84360953301). Der Geltungsbereich befindet sich zudem in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet ("WSG Locherhof", Nr. 436135).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Hasenweiler-Formation aus Diamikten, Schotter, Sanden und Feinsedimenten aus Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungmoräne und dem späteren Eiszerfall. Daraus haben sich Parabraunerden aus Geschiebemergel gebildet. Diese weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit gering bis mittel eingestuft während das Filter und Puffervermögen für Schadstoffe als hoch bis sehr hoch bewertet wird. Ein Teil des Bodens im Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung und Fußwege bereits vollständig versiegelt. Hier können die anstehenden Böden ihre Funktionen bereits nicht mehr erfüllen. Einzig im Bereich der Gartenfläche können die Böden ihre Funktionen noch uneingeschränkt erfüllen.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet durch den Kindergarten bereits an. Auch besteht eine Anbindung an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Durch die bestehende Versiegelung ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers eingeschränkt. Das Niederschlagswasser versickert ausschließlich im Bereich des Gartens breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf der Fläche besteht bereits ein Kindergartengebäude sowie einzelne Fußwege. Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist die Bildung von Kaltluft weitestgehend unterbunden. Zudem wird insbesondere in den Sommermonaten die Wärmeabstrahlung begünstigt. Gehölze kommen auf der Fläche vor und sorgen für eine gewisse Frischluftbildung. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche jedoch keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da sich der Geltungsbe-
reich inmitten des bebauten Ortsteiles von Zogenweiler befindet, besitzt das Plangebiet keine Rele-
vanz in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild. Eine Anbindung an die freie Landschaft gibt es
nicht.
- 8.2.1.8 Schutzgut Mensch (Mensch; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB): Die Fläche wird bereits als Kinder-
garten für die ortsansässige Bevölkerung genutzt und weist daher eine gewisse Bedeutung für das
Schutzgut auf. Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße "K 7973" kann es zeitweise zu Lärmemis-
sionen auf der Fläche kommen.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1
Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den Bau des neuen Kindergartens kommt es zu keinen nen-
nenswerten Veränderungen für das Schutzgut. Die bestehende Versiegelung bleibt grundsätzlich
erhalten, wird sich allerdings infolge des Neubaus auf einen anderen Grundriss verlagern. Im Zuge
der Errichtung des neuen Kindergartens müssen unter Umständen einzelne Gehölze gerodet wer-
den. Die ortsbildprägenden Bäume im Eingangsbereich werden jedoch durch eine entsprechende
Festsetzung erhalten.

Insgesamt kommt es im Plangebiet zu einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu
dem o.g. Biotop und zu dem Naturdenkmal besteht und weil wegen der dazwischen liegenden
Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop sowie das Naturdenk-
mal von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Lage in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet ("WSG Locherhof",
Nr. 436135) sind Belange des Grundwasserschutzes zu beachten. Eine Rechtsverordnung zum
Schutz dieses Grundwasservorkommens steht noch aus. Für Bauvorhaben in diesem Gebiet müssen
nach § 1 Abs. 6 Punkt 8e BauGB Vorgaben zur Sicherung der Wasserversorgung und zum Schutz
des Grundwassers gefordert werden. In der weiteren Schutzzone (Zone III) sind Eingriffe in den
tieferen Untergrund immer unzulässig. Aus diesem Grund werden Erdwärmesonden und Grundwas-
serwärmepumpen ausgeschlossen. Weitere Auswirkungen oder Konflikte mit dem geplanten Was-
erschutzgebiet sind durch die Vorprägung der Fläche und der geplanten Nutzung nicht zu erwar-
ten.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aufgrund der bestehen-
den Vorprägung des Gebietes, kommt es durch den Neubau des Kindergartens zu keinen nennens-
werten Veränderungen für das Schutzgut. Die Versiegelung wird sich ausschließlich auf den neuen
Grundriss des Neubaus auf der Fläche verschieben. Weitere Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

sind nicht zu erwarten. Insgesamt kann von einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut gesprochen werden.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aufgrund der bestehenden Vorprägung und Versiegelung auf der Fläche, kommt es zu keinen nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut. Die Versiegelung wird sich ausschließlich auf der Fläche etwas verschieben. Eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers ist weiterhin nur im Bereich des Gartens möglich. Unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung kommt es insgesamt zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist zurückzuhalten und über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem vorhandenen Vorfluter zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Infolge des Neubaus des geplanten Kindergartens kommt es im Vergleich zur bestehenden Situation zu keinen nennenswerten Veränderungen. Unter Umständen müssen einzelne Gehölze gefällt werden, sodass die Bildung von Frischluft sowie ihre luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung entfällt. Insgesamt kommt es jedoch zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da sich das Plangebiet inmitten des bebauten Ortsteiles Zogenweiler befindet und kein Bezug zur freien Landschaft besteht, kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung

ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

- 8.2.3.5 Zur Sicherung des wertvollen, bestehenden und ortsbildprägenden Gehölzbestandes, werden die beiden Bäume im Eingangsbereich als zu erhalten festgesetzt.
- 8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift Dachform. Da die Bauherrschaft bei der Gemeinde liegt, wird die weitere Ausarbeitung der Gestaltung unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange gemacht.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Zogenweiler West" sind ebenfalls lediglich Satteldächer zulässig. Die Dachform Satteldach liegt auch dann vor, wenn sich der First nicht in der Gebäudemitte befindet. Dabei ist auch unerheblich, wenn die Traufhöhe auf beiden Seiten das gleiche Maß aufweist, sodass die beiden Dachflächen unterschiedliche Dachneigungen aufweisen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches (ohne Sichtdreiecke): 0,29 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammelkläranlage Haslachmühle des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach"

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH

10.3 Zusätzliche Informationen**10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Horgenzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.03.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten

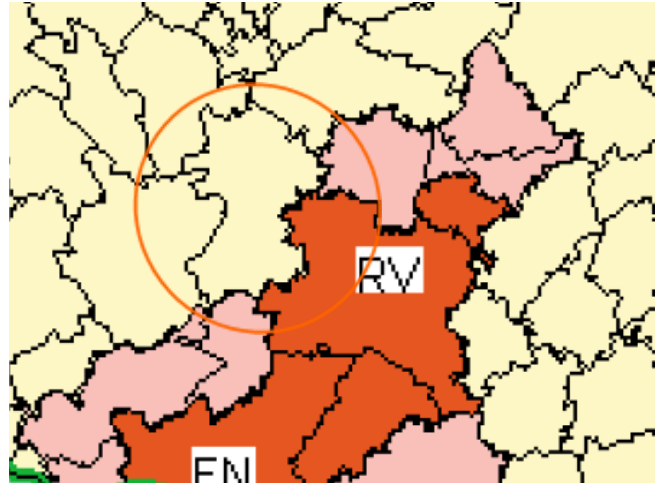
dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2023 enthalten):

- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 1 m nach Süden
- Verschiebung der Flächen für Stellplätze im Norden um ca. 0,50 m nach Osten
- Klarstellende Ergänzung im Textteil unter Ziffer 2.7 der Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Klarstellende Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.8 (Nebenanlagen in den privaten Grundstücken)
- Klarstellende Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.11 (Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser)
- Anpassungen der Hinweise zum Artenschutz, Brandschutz und Denkmalschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

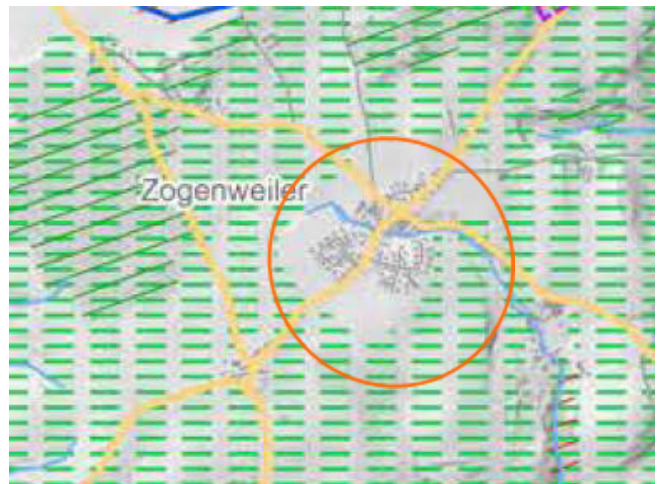
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Horgenzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.03.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2023 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aufteilung der beiden Ein-/Ausfahrtbereiche in einen Einfahrt- und einen Ausfahrtbereich, klarstellende Festsetzung der restlichen Grenze zur Kreisstraße als "Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt"
- Ergänzung eines Hinweises zu Werbeanlagen entlang der Kreisstraße K 7973
- Redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen

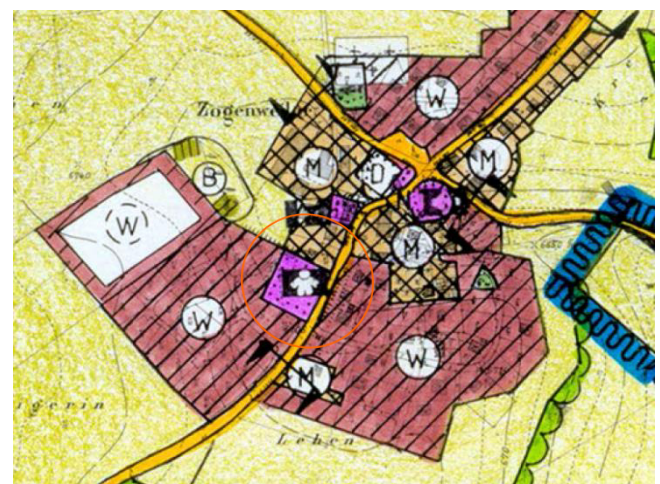
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplan des Region Bodensee-Oberschwaben



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gemeinbedarfsfläche"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2021. Der Beschluss wurde am 24.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 14.01.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 24.12.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.04.2022 bis 12.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 18.01.2022; Entwurfsfassung vom 01.12.2021; Bekanntmachung am 01.04.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 16.03.2023 (Billigungsbeschluss vom 28.03.2023; Bekanntmachung am 07.04.2023) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

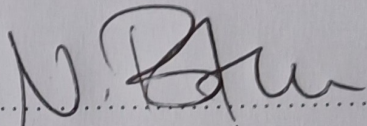
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 19.10.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.02.2023 (Entwurfsfassung vom 01.12.2021; Billigungsbeschluss vom 18.01.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 16.03.2023 (Billigungsbeschluss vom 28.03.2023; Anschreiben vom 13.04.2023) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2023 über die Entwurfsfassung vom 07.06.2023.

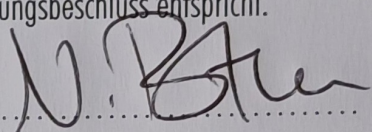
Horgenzell, den 25.06.2023


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 07.06.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.06.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

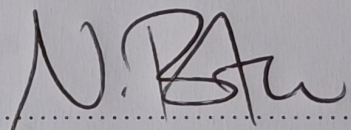
Horgenzell, den 25.06.2023


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes "Zogenweiler West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den 07.07.2023


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

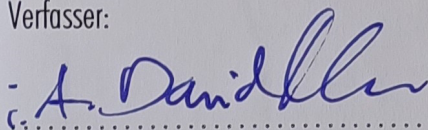
Plan aufgestellt am: 01.12.2021
Plan geändert am: 16.03.2023
Plan geändert am: 07.06.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung
Artenschutz

David McLaren
Matthias Heumos
Gregor Wolf

Verfasser:



Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.