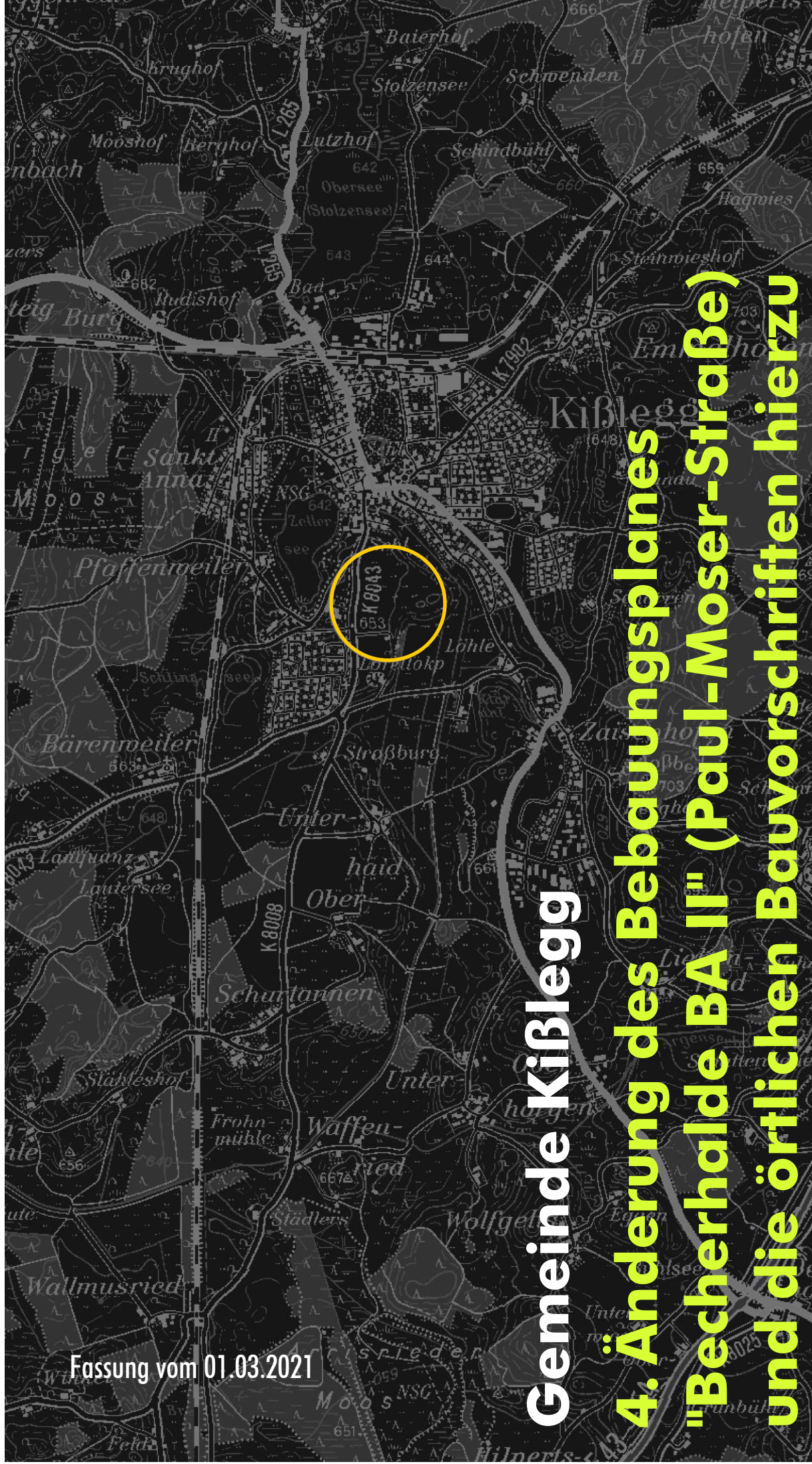


Fassung vom 01.03.2021

**Gemeinde Kißlegg**  
**4. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße)**  
**und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	22
4	Hinweise und Zeichenerklärung	26
5	Satzung	35
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	37
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	41
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	43
9	Begründung – Sonstiges	44
10	Verfahrensvermerke	46

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---



- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

- 1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013  
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020  
(BGBl. I S. 1328)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Plan-  
zeichnung)
- 2.2  **Mischgebiet**  
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2  
BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerb-  
liche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5  
BauNVO).  
Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne  
des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO  
bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebau-  
ungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Plan-  
zeichnung)
- 2.3 GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.4 GFZ .... - ... **Geschoßflächenzahl** als Mindest- und Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO in  
Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Ty-  
penschablonen)
- 2.4a GFZ .... **Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO;  
Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

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

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen. Von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

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

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

Bei Flachdächern im Bereich des Typ 7 darf die Wandhöhe ausschließlich durch ein Terrassengeschoß überschritten werden. Terrassengeschoße sind in diesem Bereich solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 25 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist. Hinweis: Für den Typ 7 ist jeweils eine maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN festgesetzt.

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

## 2.9 FH .... m ü. NN

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

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

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Hierbei muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m

unterschreiten. Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

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

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

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

## 2.10 GH .... m ü. NN

### **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

Die Festsetzungen zur Gesamt-Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gesamt-Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.



Die Einhaltung einer evtl. 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; siehe Planzeichnung)

2.11 0

### Offene Bauweise

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

2.12



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.13



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

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

2.14



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

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

2.15 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

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

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

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

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

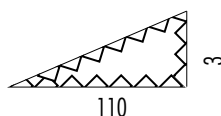
**2.17**



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

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

**2.18**



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

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

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

**2.19**



**Verkehrsflächen**

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

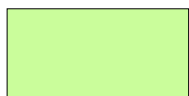
**2.20**



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.21**



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

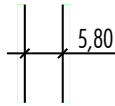
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.22



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

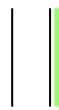
2.23



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



**Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

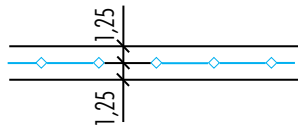
2.25



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

2.26



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier gemeindliche Frischwasserleitung mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Carports und Garagen);
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Hinweis: eine Zugänglichkeit bei bspw. Schäden an der Leitung sollte jederzeit und ohne viel Aufwand möglich sein.

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

- 2.27 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.28 Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen** Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 2.29 Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Mischgebietes** Das belastete Niederschlagswasser der privaten Hofflächen des Mischgebietes ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 2.30 Retention/Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** Für die zulässige Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden schwach belasteten Niederschlagswasser-Abflusses steht eine öffentliche Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art. Eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.  
  
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Die Ableitung in das öffentliche Regenwasser- und Schmutzwassersystem ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
  
Niederschlagswasser, das über Dach- und Hofflächen anfällt, kann, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Baugrundstückes möglich ist, auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung) in den Untergrund versickert werden. Dabei ist die Versickerung breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige, bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.  
  
Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstückes auf Grund der Bodenbeschaffenheit

des Baugrundes nicht umgesetzt werden kann, sind Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen) zur Regenwasserpufferung herzustellen, welche sich nach Ende des Regenereignisses selbständig über das öffentliche Regenwassersystem gedrosselt entleeren, so dass das Speichervolumen für das nachfolgende Regenereignis erneut zur Verfügung steht. Das Speichervolumen muss für die angeschlossenen, befestigten Flächen mindestens 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> betragen. Der Drosselabfluss des Speichers zum öffentlichen Regenwassernetz ist auf 0,5 l/s pro Sekunde und Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu begrenzen. Für die Mischgebietsflächen ist der Drosselabfluss auf 30 l/s je ha bzw. 0,3 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener versiegelter Fläche zu begrenzen.

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

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

(§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB)

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

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

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

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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.32 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die 4. Änderung des Bebauungsplanes**

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

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

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %) oder eine Antireflexbeschichtung des Solarglases mit einem Brechungsindex von  $< 1,26$  aufweisen".

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten 4. Änderungsgeltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.33 Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.34**



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{W, res}$  von mindestens 30 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{W, res}$  von mindestens 35 dB(A).
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten, Süden) zu orientieren;
- Ausnahmen von der o.g. Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

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

2.35



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

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

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

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

2.36



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

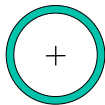
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Osten und Süden) zu orientieren;



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

Wenn der Umstand eintritt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit an der westlich des Baugebietes verlaufenden Kreisstraße 8043 entlang des gesamten Plangebietes von zum Zeitpunkt der Planaufstellung 70 km/h auf 60 km/h reduziert wird, ist die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** festgesetzt. **Immissionsschutz-Festsetzung 2** ist dann gegenstandslos. (§9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37



**Zu pflanzender Baum**, planzeichnerischer Standort auf der jeweiligen Baufläche bzw. Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt

geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

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

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

#### Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.39 Pflanzungen in den Bau- gebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In den Baugebieten ist pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen

innerhalb der Mischgebietsfläche können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

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

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

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

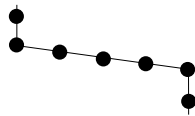
#### **Sträucher**

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.40



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

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

2.41

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

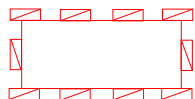
2.42



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

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

2.43



**Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II"

(Paul-Moser-Straße) ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

---

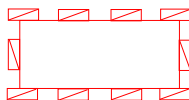
#### 3.1



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

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

#### 3.2



Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) der Gemeinde Kißlegg.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

#### 3.3 Dachformen

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 3.4 SD/PD/WD/FD

**Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach zulässig, Krüppelwalmdach ist nicht zulässig) oder Flachdach;

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

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

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

Bei Flachdachgebäuden beim Typ 7 mit drei Geschossen (zwei Vollgeschossen) darf die Grundfläche des Dachgeschosses max. 75% des darunter liegenden Geschosses mit der größten Grundfläche betragen.

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

### 3.5 DN .... - ....°

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

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

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

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

### 3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie

- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Farben

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



### 3.8 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

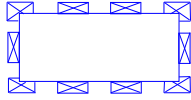
Bei Wohngebäuden ist folgende Tabelle anzuwenden (bei der Berechnung ist aufzurunden):

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

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

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



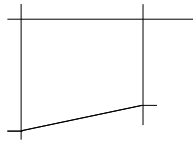
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Becherhalde BA 1" und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kißlegg (siehe Planzeichnung)

4.2



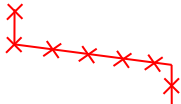
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



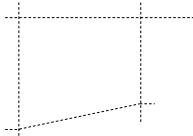
**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



**Zu entfernende Grundstücksgrenzen** (siehe Planzeichnung)

4.5



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

4.6

Nr. ....;.....m<sup>2</sup>

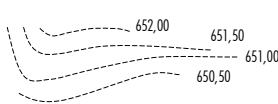
**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.7

942

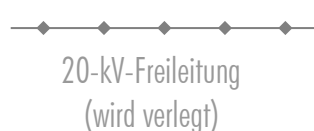
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8




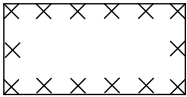


**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.9



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

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

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

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

#### 4.17 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.18 Überflutungs-Schutz**

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

#### **4.19 Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

- 4.20 Öffentliche Straßenbeleuchtung** Auf Grund von § 26 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 4.21 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau** Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschuttschicht und Stützbauwerken (wie bspw. dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.
- 4.22 Werbeanlagen in den Baugebieten** Werbeanlagen in den Baugebieten, die weniger als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt sind, müssen im Einzelfall nach den Grundsätzen des § 22 Straßengesetz genehmigt werden.
- 4.23 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.

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

#### 4.24 Natur- und Artenschutz im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Um artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich eines erhöhten Konfliktpotenzials mit Glasfassaden zu minimieren und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Zur Minderung des Kollisionsrisikos ist bei den randlichen Baugrundstücken im Norden bis Osten des Geltungsbereiches auf transparente Eckfenster, transparente Balkonverglasungen und Wintergärten auf Balkonen und dem Terrassengeschoss sowie auf spiegelnde Fensterfronten zu verzichten.
- Bei ungeteilten Glasflächen ab 1,50 m<sup>2</sup> Größe sind Maßnahmen umzusetzen, die den Vogelschlag minimieren. Hierzu sind die Empfehlungen gemäß dem Hinweispapier "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach zu beachten. Halbtransparentes Glas mit Linien und Punktrastern sowie eine Reduktion des Außenreflexionsgrades auf maximal 15 %, Beschattungssysteme sowie begrünte Fassaden sind als effektivste Maßnahmen zu favorisieren.
- In Bereichen, in welchen die Anwendung o.g. Methoden nicht möglich ist, sind transparente Vogelsilhouetten zu verwenden.

Nach § 21 a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Eine Dachbegrünung mit 10 cm Aufbaustärke bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird dringend empfohlen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 LBO).

#### 4.25 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

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

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

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

Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der An-



zeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

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

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

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

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

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

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

- 4.26 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Kißlegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 4.27 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911), § 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) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.03.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.03.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.03.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 01.03.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

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

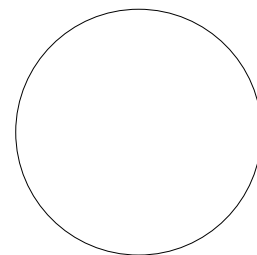
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) der Gemeinde Kißlegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kißlegg, den .....

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Kreisstraße K 8043 im Süden von Kißlegg. Der Änderungsbereich beinhaltet eine im nordöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baufläche. Die Baufläche liegt nördlich der "Bürgermeister-Müller-Straße" und im Bereich der "Paul-Moser-Straße". An den Änderungsbereich grenzen bis auf die im Norden und Osten befindliche landwirtschaftliche Fläche, welche zugleich auch den Abschluss des Baugebietes darstellt, weitere Bauflächen an, die ebenso als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind.
- 6.1.1.2 Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut, jedoch ist die Erschließungsstraße (Paul-Moser-Straße) und alle Grundstücksanschlüsse bereits hergestellt. Auch die liegenschaftliche Grundstücksaufteilung ist umgesetzt. Die Grundstücke wurden bereits zugeteilt.
- 6.1.1.3 Die Planung dient dazu, die durch die westliche Bebauung eines Seniorenzentrums (Seniorenwohnanlage) erfolgte Nachverdichtung des Gebietes, Richtung Osten fortzusetzen. Somit wird auch ein Übergang zum geplanten III. Bauabschnitt geschaffen.
- 6.1.1.4 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964 und 1007.

## 6.2 Erfordernis der Planung; Übergeordnete Planungen; Systematik der Planung

### 6.2.1 Erfordernis der Planung

- 6.2.1.1 Die Entwicklung des Wohnbaugebietes Becherhalde BA II erfolgte anders als ursprünglich angenommen und geplant. Anfang der 2010er-Jahre war eine überwiegende Bebauung mit klassischer Einzelhausbebauung als ursprüngliche Planungsintension vorgesehen. Jedoch hat sich die städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren verändert. Im Nordwesten entstand ein Lebensmittel Einzelhandel, östlich davon drei Punkthäuser für Mietwohnungen. Wiederum östlich davon, also im zentralen nördlichen Bereich, ist eine Seniorenwohnanlage vorgesehen. Im Zuge der Entwicklungen wurde auch das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der städtebaulichen Dichte (Grundfläche und Höhe) angepasst. Diese Nachverdichtung entspricht auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Nunmehr ist es angedacht auch im letzten nordöstlichen Bereich (Paul-Moser-Straße) des Bauabschnittes Becherhalde II, der bereits verkehrlich und technisch erschlossen ist, eine dichtere Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern teils mit Kleingewerbe oder freiberuflicher Tätigkeiten zu entwickeln und somit die umgesetzte dichtere Bebauung

Richtung Osten fortzusetzen. Dadurch wird auch ein städtebaulicher Übergang zum geplanten III. Bauabschnitt geschaffen.

- 6.2.1.2 Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung zu schaffen, ist es erforderlich, das bisherige Festsetzungskonzept aufzuweiten, da die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dies bisher nicht vorsehen. Diese Vorgaben sollen geändert werden, um auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung von Mehrfamilienhäusern stellt dafür eine wesentliche Voraussetzung dar. Hierdurch wird zudem eine effizientere Flächenauslastung erreicht, da auf derselben Fläche mehr Wohnungen angeboten werden können. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans verbreitert das Angebot an verfügbarem Wohnraum und trägt zur Ressourcenschonung bei. Der Gemeinde erwächst aus den oben genannten Gründen ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **6.2.2 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.2.2 Die Gemeinde Kißlegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.10.1997, zuletzt geändert mit Fassung vom 29.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" sieht nun für den Änderungsbereich weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.2.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.3 Systematik der Planung**

- 6.2.3.1 Das Gebiet "Becherhalde", welches derzeit den gemeindlichen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Kißlegg darstellt, wurde zuletzt in zwei Bauabschnitten beplant. Dem Wunsch nach dichterer Bebauung in Form von erforderlichen Geschößwohnungsbauten kann der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Becherhalde BA II" (Fassung vom 30.10.2015) nicht gerecht werden. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde Kißlegg eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

- 6.2.3.2 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.3.3 Der redaktionelle Aufbau der Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.3.4 Der geänderte Teilbereich basiert auf einem anderen Festsetzungskonzept wie der ursprüngliche Plan und wird hinsichtlich der Nachverdichtung verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **6.3.1 Stand vor der Änderung**

- 6.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das zu ändernde Bauquartier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Baufläche ist in insgesamt zwölf Grundstücke eingeteilt.
- 6.3.1.2 Angrenzend zur südlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE "BÜRGERMEISTER-MÜLLER STRAßE" sind für die Flst.-Nrn. 960 und 961 der Typ 3, im restlichen Bereich der Typ 4, festgesetzt. Beide Typen sehen eine Grundflächenzahl von 0,30 vor. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung sind für den Typ 3 eine Geschossflächenzahl von 0,40 bis 0,60 sowie zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der Typ 4 hat keine Regelung zur Geschossflächenzahl und maximal zwei Vollgeschosse. Die festgesetzte offene Bauweise kann bei beiden Typen als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden.
- 6.3.1.3 Die Höhen der Gebäude wurden bisher mit Wandhöhen und Firsthöhen über NN festgesetzt.

### **6.3.2 Inhalt der Änderung**

- 6.3.2.1 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baufläche wird im Zuge der 4. Änderung als WA beibehalten.

- 6.3.2.2 Für den gesamten Änderungsbereich wird der Typ 7 festgesetzt, dieser sieht eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, maximal zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern vor. Als Dachform ist nur noch das Flachdach zulässig.
- 6.3.2.3 Der festgesetzte GRZ-Wert von nunmehr 0,40 ermöglicht den Bau großflächigerer Geschossbauten (Mehrfamilienhäusern). Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für ein WA wird eingehalten.
- 6.3.2.4 Die festgesetzten Höhen im Änderungsbereich werden nunmehr mit Wandhöhen (WH) und Gesamt-Gebäudehöhen (GH) über NN festgesetzt. Die Wandhöhe entspricht dem obersten Vollgeschöß, dem ersten Obergeschöß der möglichen Bebauung und wird in geringem Umfang (0,30 m) erhöht, da die Attika inklusive Brüstung gemessen wird. Die Gesamt-Gebäudehöhe definiert die Höhe des obersten Nicht-Vollgeschößes, des Dachgeschößes bzw. des zweiten Obergeschößes und ist durch die Flachdachbebauung deutlich niedriger als die bisher festgesetzte Firsthöhe. Klarstellend wird aufgenommen, dass für den Typ 7 die Wandhöhe mit einem Terrassengeschöß überschritten werden darf, hierfür jedoch Gesamt-Gebäudehöhen festgesetzt sind. Die Geschößfläche des obersten Geschößes muss hier um mind. 25% kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschößes sein. Dies entspricht der Vollgeschöß-Regelung der LBO BW.
- 6.3.2.5 Es wird für den Typ 7 eine offene Bauweise festgesetzt.
- 6.3.2.6 Der Parkplatz im östlichen Bereich wird aufgelöst.
- 6.3.2.7 Die Festsetzungen unter anderem zu den Baugrenzen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser im Änderungsbereich bleiben unverändert bestehen.



**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

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

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet überlagert im nordöstlichen Bereich im Übergang zu der zum Kernort Kißlegg hin bestehenden Freiraumzäsur einen Abschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Becherhalde BA II". Dieser setzt neben anteiligen Verkehrsflächen (die bereits realisiert sind) ein allgemeines Wohngebiet fest (Typen 3 und 4 mit einer GRZ von 0,30; bis zu zwölf vorgeschlagene Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser). Die festgesetzten Firsthöhen variieren in diesem Bereich zwischen 660,90 und 662,20 m über NN.

**7.2.2 Auswirkungen der Planung**

7.2.2.1 Im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung wird eine Nachverdichtung nördlich der "Bürgermeister-Müller-Straße" und östlich der "Paul-Moser-Straße" (Fl.-Nr. 953 bis 964) ermöglicht. Die zu betrachtende Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auch der Grünordnungsplan kann bestehen bleiben. Es erfolgen Veränderungen vor allem durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 auf 0,40 zu Lasten von Gartenflächen. Die ursprünglich festgesetzten Pflanzungen in den Privatgrundstücken von einem Baum auf 600 m<sup>2</sup> angefangene

Grundstücksfläche können weiterhin sowohl im Bereich der Stellplätze als auch im Bereich der Grünflächen umgesetzt werden. Als Dachform wird künftig nur noch das Flachdach in diesem Bereich zulässig sein. Statt einer Firsthöhe wird künftig eine Gebäudehöhe festgelegt, die maximal mögliche Höhe der Gebäude bleibt im Wesentlichen gleich.

- 7.2.2.2 Zur Eingrünung der geplanten und angrenzend teils bereits bestehenden Bebauung wurde etwa 30 m weiter nördlich (auf der Fl.-Nr. 452, Gemarkung Kißlegg) im Jahr 2018 eine Baumreihe aus 15 Eichen gepflanzt. Die Baumreihe verläuft parallel zum Südrand des Feldweges (Fl.-Nr. 455), welcher nördlich des Baugebietes von Osten nach Westen verläuft. Da die vorgesehenen Änderungen innerhalb eines Wohngebietes erfolgen, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild insgesamt als verträglich einzustufen.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Inhalt der Änderung

- 8.1.1.1 Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in dem Bereich der 4. Änderung bleiben nahezu unverändert. Für den Änderungsbereich wird nur noch das Flachdach als zulässige Dachform vorgeschrieben. Dadurch wird der westlichen Seniorenwohnanlage Rechnung getragen. Außerdem wird zur Klarstellung die Grundfläche des Dachgeschoßes beim Typ 7 auf max. 75% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche erhöht. Ansonsten werden die Vorschriften der Ursprungsfassung inklusive der 1. Änderung für den Änderungsbereich gültig.

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

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

**9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind auch bei der geplanten Nachverdichtung geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

**9.2 Erschließungsrelevante Daten****9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 0,83 ha

**9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch: EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Wangen

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Umweltservice Süd GmbH, Bad Waldsee

## 9.3 Zusätzliche Informationen

### 9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 01.03.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.03.2021 wie folgt Berücksichtigung (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2021 enthalten):

- Redaktionelle Klarstellung und Ergänzung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die 4. Änderung des Bebauungsplanes"
- Aufnahme zusätzlicher Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2020. Der Beschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Kißlegg, den 19.03.2021

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

**10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.01.2021 bis 05.02.2021 (Billigungsbeschluss vom 09.12.2020; Entwurfsfassung vom 09.12.2020; Bekanntmachung am 22.12.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Kißlegg, den 19.03.2021

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

**10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 14.01.2021 (Entwurfsfassung vom 09.12.2020; Billigungsbeschluss vom 09.12.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kißlegg, den 19.03.2021

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2021 über die Entwurfsfassung vom 01.03.2021.

Kißlegg, den 19.03.2021

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

#### 10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) in der Fassung vom 01.03.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.03.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kißlegg, den 19.03.2021

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Becherhalde BA II" (Paul-Moser-Straße) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kißlegg, den 25.03.2021

.....  
(Bürgermeister Krattenmacher)

Plan (4. Änderung) aufgestellt am: 09.12.2020

Plan (4. Änderung) geändert am: 01.03.2021

Planer:

.....

(i.A. Andreas Eppinger)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.