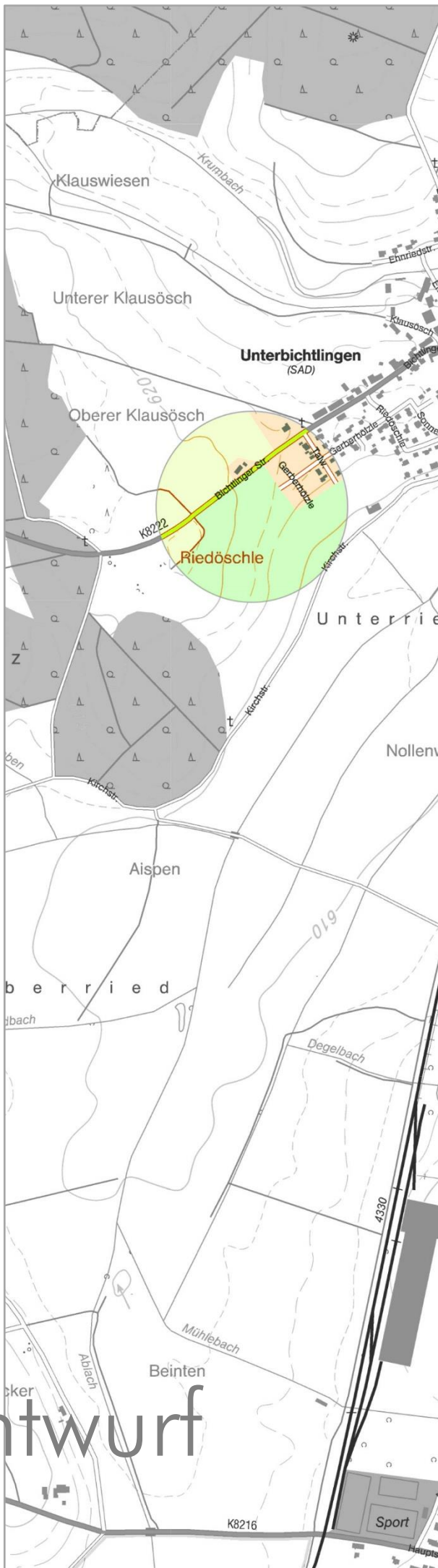


Entwurf



Gemeinde Saaldorf
Bebauungsplan "Riedöschle V"
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 16
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 22
5	Hinweise und Zeichenerklärung 23
6	Satzung 30
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 32
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 49
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 57
10	Begründung – Sonstiges 60
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 62
12	Begründung – Bilddokumentation 63
13	Begründung – Städtebauliche Entwurfsalternativen 65
14	Verfahrensvermerke 66

- 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 Planungssicherungsgesetz** (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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.3 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)
- 2.4 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 WH m ü. NHN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 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) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).
- Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
- Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.
- Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der

Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur 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)

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

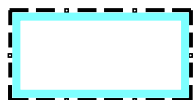
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 

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

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

2.10



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.11 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.12 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

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

2.13 **Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur innerhalb den Baugrenzen zulässig. Garagen, deren Zufahrt direkt zum Straßenkörper ausgerichtet ist,

haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen.

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

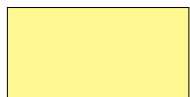
2.15



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

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

2.16



Verkehrsflächen

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

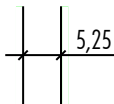
2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

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

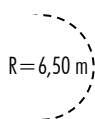
2.18



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)

2.19

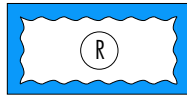


Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

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

- 2.20  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Installation von Photovoltaikanlagen**
Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.24 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über Regenwasserkanäle den Retentionsbereichen im südöstlichen Bereich des Plangebietes zuzuführen. Hier ist es zurückzuhalten und gedrosselt über den bestehenden Wiesengraben dem Vorfluter "Ablach" zuzuleiten. 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)

2.25



Retentionsbereich

In dem Bereich ist das Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanälen zurückzuhalten und gedrosselt über den Wiesengraben in die "Ablach" einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Der Retentionsbereich ist mit natürlichen Böschungswinkeln (Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher) anzulegen und mit standortgerechter Vegetation zu begrünen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

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. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3%).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 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)

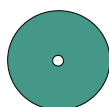
2.31



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.32



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.34



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.35 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 als Ortsrandeingrünung sowie Retentionsbereich sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Salweide
Fahlweide

Salix caprea
Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hundsrose
Ohrweide
Grauweide
Purpurweide
Fahlweide
Mandelweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den Retentionsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus x canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogelkirsche	Prunus avium
--------------	--------------

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Reifweide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Sträucher	
Grünerle	<i>Alnus viridis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Deutsche Tamariske	<i>Myricaria germanica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Schluchtweide	<i>Salix appendiculata</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Lavendelweide	<i>Salix eleagnos</i>
Schwarzweide	<i>Salix x nigricans</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Weißweide	<i>Salix x rubens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36 Pflanzungen in dem Baugebiet zur Förderung der Biodiversität

Pflanzungen:

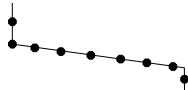
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende

Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Riedöschle V" der Gemeinde Sauldorf.

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Riedöschle V" der Gemeinde Sauldorf.

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

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich 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.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75% nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teilbaukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teilbaukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 18-45°

WD: 15-32°

PD: 7 - 18°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,30 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Bruttorauminhalt

sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) sowie glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-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)

3.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie 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, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.10 Geländeänderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Geländeabtrag 1,50 m und für Geländeauftrag 1,50 m und
- Beschränkung des Geländeabtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschossebenen in Erscheinung tritt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Einfriedungen (auch Hecken) sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind diese, aus gestalterischen Gründen, um mind. 0,50 m zurückzusetzen.

Einfriedungen (auch Hecken), die nicht entlang den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind allgemein unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich.

Sie sind

- optisch zu gliedern;

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.);
- dauerhaft zu begrünen;
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, um mind. 0,50 m zurückzusetzen (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamtsteigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 40 m ²	1,0
ab 40 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Naturpark "Obere Donau"

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4). Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005 (letzte Änderung vom 23.03.2018).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

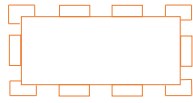
4.2



HQextrem (teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung); Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Risikogebiet für extreme Überschwemmungsereignisse (HQextrem). Es sollte daher auf eine hochwassersichere Bauweise geachtet werden. Hierzu wird zudem auf den Hinweis "Hochwasserschutz" verwiesen.

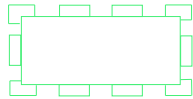
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

5.1



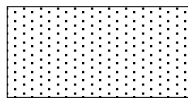
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Riedöschle III" der Gemeinde Sauldorf (siehe Planzeichnung)

5.2



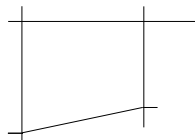
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Riedöschle VI" der Gemeinde Sauldorf (siehe Planzeichnung)

5.3



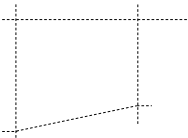
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5



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

5.6

Nr.;.....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Südosten nach Nordwesten; siehe Planzeichnung)

5.7

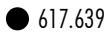
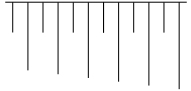
1 6 5

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

- 5.9  **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.10  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 5.11 **Förderung der Artenvielfalt**
Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- 5.12 **Klimaschutz**
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.
- 5.13 **Natur- und Artenschutz**
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Vorhandene Gehölze sollten während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 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*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

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

5.15 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Sauldorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.16 Bodenschutz

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.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im

Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei der geplanten Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritte von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen.

Bei der Überdeckung von baulichen Anlagen (z.B. Tiefgaragen) oder bei der Wiederherstellung von Gartenflächen ist auf den Aufbau einer für die geplante Nutzung ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden zu achten. Nur durch eine ausreichend gute Wachstumsgrundlage kann eine erfolgreiche Gartennutzung und der durch Pflanzgebot herzustellende Vegetationsbestand oder Begrünung langfristig sichergestellt und damit Auswirkungen auf das Kleinklima erreicht werden.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020 hingewiesen. Insbesondere wird auf die Beachtung von § 2 Abs. 3 Satz 1 + Satz 2 LBodSchAG, sowie § 3 Abs. 3 + Satz 4 LKreiWiG hingewiesen.

- | | | |
|-------------|----------------------------------|--|
| 5.17 | Grundwasser und Drainagen | Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. |
| 5.18 | Hochwasserschutz | Unterkellerungen an Gebäuden sollten als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden. |

Haustüren, Kellertüren und Kellerfenster sollten zur Vermeidung von Schäden bei eventuell eintretenden HQextrem-Ereignissen der "Ab-lach" wasserdicht und drucksicher ausgeführt werden.

Lichtschächte sind hochwassersicher herzustellen.

Nach Angaben des neuen §78c WHG wird die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten verboten.

5.19 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Sauldorf ausdrücklich empfohlen.

5.20 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.21 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.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

5.22 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).

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.

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

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auffriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

5.23 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Sauldorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

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 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) 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 Sauldorf den Bebauungsplan "Riedöschle V" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riedöschle V" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.05.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Riedöschle V" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom 07.05.2021.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 07.05.2021 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.

§ 4 Inkrafttreten

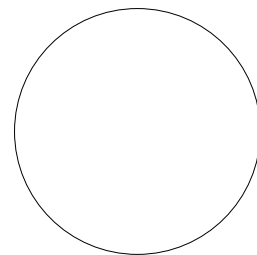
Der Bebauungsplan "Riedöschle V" der Gemeinde Sauldorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 für den Bereich des Bebauungsplanes "Riedöschle V" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Ortsteiles "Unterbichtlingen" der Gemeinde Sauldorf. Er wird südlich von der "Kirchstraße" und nördlich von der Kreisstraße K8222 "Bichtlinger Straße" begrenzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Das Plangebiet kann durch die städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung in insgesamt vier Bauabschnitten realisiert werden. Das Plangebiet ist durch die Einmündungen in die westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Riedöschle III" und "Riedöschle IV" sowie die südlich gelegene "Kirchstraße" ausreichend erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch die Fortführung dieser innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorgesehenen Auslässe sowie der im nördlichen Bereich geplanten Ringerschließung und Weiterführung der Straße bis zur südlich verlaufenden "Kirchstraße". Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde darüber hinaus eine Wendeplatte vorgesehen, um ausreichend Retentionsfläche im Südosten des Plangebietes herzustellen.
- 7.1.1.2 Für die Gemeinde ist es derzeit nicht möglich, der Nachfrage an Wohnbebauung gerecht zu werden. Sie muss daher bauleitplanerisch steuernd eingreifen und weist zur Deckung des Wohnbedarfs neue Wohnbauflächen aus.
- 7.1.1.15 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 des Bebauungsplanes "Riedöschle V" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Riedöschle V" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Ortsteiles "Unterbichtlingen" der Gemeinde Sauldorf. Er wird südlich von der "Kirchstraße" und nördlich von der Kreisstraße K8222 "Bichtlinger Straße" begrenzt. Östlich schließt der zu überplanende Bereich ohne Lücke und Überlagerung an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Riedöschle III" sowie "Riedöschle IV" und damit an die schon überwiegend bebaute Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

7.1.2.2 Das Plangebiet ist durch die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Riedöschle III" und "Riedöschle IV" vorgesehenen und bereits umgesetzten Anbindungen ausreichend an das Verkehrsnetz angeschlossen.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 165 und 166.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft der Donau-Ablach-Platten bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Südosten nach Nordwesten hin steigend. Die Anschlüsse sind durch die weiterführende Straße "Gerberhölzle" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedöschle III" sowie durch den geplanten Straßenauslass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedöschle IV" unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Südosten auf einer Höhe von ca. 610,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 621,00 m ü. NHN. an.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Dabei lässt sich feststellen, dass der Ortsteil "Unterbichtlingen", u.a. auf Grund seiner Nähe zur Stadt Meßkirch noch vor den anderen Ortsteilen der Gemeinde Sauldorf in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich von "Unterbichtlingen" konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Sauldorf ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Die Gemeinde Sauldorf beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (insb. Kindergarten) soll

somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen im Bereich der Gemeinde Sauldorf. In den vorhandenen Wohnquartieren stehen nicht ausreichend verfügbare Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorhaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Sauldorf Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Sauldorf (blaue Punkte) als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

7.2.3.3 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.

7.2.3.4 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Sauldorf bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Dieses und zukünftige Ziel wird beim Bebauungsplan "Riedöschle V" unter Annahme der Realisierung der geringsten Anzahl an Wohneinheiten nicht eingehalten. Geplant sind 45 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser in denen minimal 45 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, Belegungsdichte für Sauldorf), entspricht dies 99 Einwohnern und damit einer zu erwartenden Mindest-Bruttowohndichte von 25,8 Einwohner je Hektar (bei Berechnung der maßgeblichen Fläche aus Bauflächen und Öffentliche Verkehrsflächen plus Begleitflächen). Bei der Realisierung der maximalen Wohneinheiten ergäbe sich mit der verwendeten Berechnungsmethode eine Bruttowohndichte von 82,5 Einwohnern je Hektar (damit wären die Anforderungen gemäß Regionalplan erfüllt).

- 7.2.3.5 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Stockach-Singen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sauldorf im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein.
- 7.2.3.6 Regionale Grünzüge, Vorbehaltsgebiete und andere Schutzgebiete sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft südlich des Geltungsbereiches und somit außerhalb des zu überplanenden Bereichs.
- 7.2.3.7 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft südlich des Geltungsbereiches und somit außerhalb des zu überplanenden Bereichs.
- 7.2.3.8 Die Gemeinde Sauldorf als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf verfügt über einen aktuell fortgeschriebenen und genehmigten Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.9 Im Landschaftsplan wird die überplante Fläche überwiegend als Acker dargestellt. Im südwestlichen Bereich werden zudem Gehölzflächen dargestellt. Da die Darstellungen des Landschaftsplanes nicht mit den Zielen der Planung übereinstimmen, muss dieser geändert werden. Dies erfolgt im Rahmen einer Gesamtfortschreibung.
- 7.2.3.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das

Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 7.2.4.2 Der gewählte, an den südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Unterbichtlingen" der Gemeinde Sauldorf anschließende Standort weist vielfältige Qualitäten für eine Wohnbebauung auf. Die verkehrliche Anbindung ist durch die weiterführende Straße "Gerberhölzle" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedöschle III" sowie durch den geplanten Straßenauslass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedöschle IV" sehr gut gegeben. Ebenso befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur katholischen Ferialkirche "St. Matthäus", dem Lebensmittelmarkt und der örtlichen Metzgerei. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch seine attraktive landschaftliche Lage aus.
- 7.2.4.3 Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden abgesehen (gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde jedoch gemäß § 13b BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.
- 7.2.4.4 Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedöschle V" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei rund 7961,85 m² und somit unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.10 Die Leitziele sind mit den o.g. Zielen aus der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung im Einklang.

7.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 7.2.5.1 Die Gemeinde Sauldorf ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Wohnbaufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

7.2.6 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 7.2.6.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Riedöschle V" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert. Es wurde ein Entwurf in zwei Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.
- 7.2.6.2 Das auszuweisende Baugebiet ist in Alternative 1 über die Einmündungen in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Riedöschle III" und "Riedöschle IV" sowie in die südlich gelegene "Kirchstraße" erschlossen. Aufgrund der Topografie wurde der Retentionsbereich im südlichen Bereich des Plangebietes verortet. Darüber hinaus wurden im westlichen Bereich insgesamt drei Auslässe vorgesehen, die für eine potenzielle Erweiterung genutzt werden können. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Kombination aus Ringerschließungen und Stichstraßen. Im zentralen Bereich sind

öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen. Es sind insgesamt 44 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant. Entlang der Kreisstraße K 8222 "Bichtlinger Straße" wurde innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m von Bebauung abgesehen. Das Plangebiet kann in Alternative 1 in insgesamt vier Bauabschnitten realisiert werden.

- 7.2.6.3 Die Alternative 1.1, welche nach Abstimmung mit der Gemeinde umgesetzt werden soll, nimmt den städtebauliche Grundgedanken der Alternative 1 auf und passt diesen in bestimmten Bereichen an. So wird der zu überplanende Bereich weiterhin über die Einmündungen in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Riedöschle III" und "Riedöschle IV" sowie in die südlich gelegene "Kirchstraße" erschlossen. Um potenziell entstehenden negativen Verkehrsbewegungen entgegenzuwirken, wurde die Zahl der Anschlüsse, an die südlich gelegene "Kirchstraße", auf einen Anschluss begrenzt. Darüber hinaus wurde auch die Zahl der Auslässe für eine mögliche Erweiterung westlich des Plangebietes auf nun insgesamt zwei Auslässe begrenzt. Diese Anzahl an Auslässen ist für eine potenzielle Erweiterung im westlichen Bereich ausreichend und soll darüber hinaus die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes reduzieren. Entlang der Kreisstraße K 8222 "Bichtlinger Straße" und innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m wird weiterhin von Bebauung abgesehen. Ebenso der Retentionsbereich ist weiterhin im südlichen Bereich verortet. Es sind nun insgesamt 45 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative vorgesehen. In bestimmten Bereichen besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Doppelhausbebauung. Durch die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Auslässe in Richtung Westen sowie der gewählten Gebäudetypologie- und Ausrichtung wird der Ortsrand des Ortsteiles Unterbichtlingen städtebaulich verträglich abgerundet. Es wird somit ein homogenes Ortsteil- und Landschaftsbild geschaffen. Die Alternative 1.1 kann in insgesamt vier Bauabschnitten realisiert werden.

7.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Diese wird jedoch aufgrund der Flexibilität der Umsetzung nicht genauer festgesetzt. Das Wohngebiet kann in vier gleichwertige Bauabschnitte untergliedert werden. Innerhalb der einzelnen Bauabschnitte sind die Gebäude so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht und die öffentliche Erschließung sowie der Verkehrsfluss jederzeit gewährleistet ist.
- 7.2.7.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfsprinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft

bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

- 7.2.7.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren

7.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 7.2.8.2 Auf Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 7.2.8.3 – Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht

geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

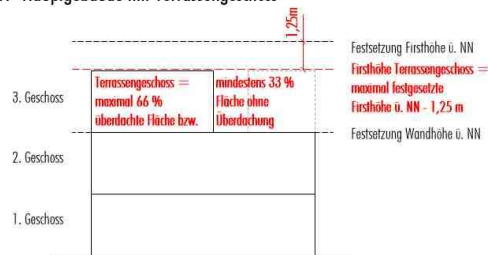
7.2.8.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 7 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,20 bis 0,30 befinden sich alle im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen anschließenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- 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 Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken 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. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

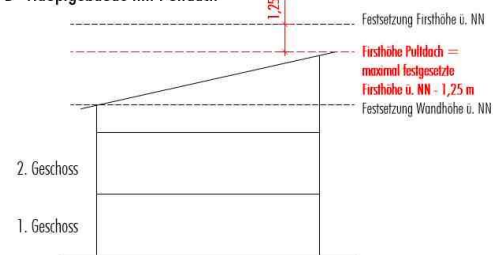
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pultdach zu.

- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoss



B Hauptgebäude mit Pultdach



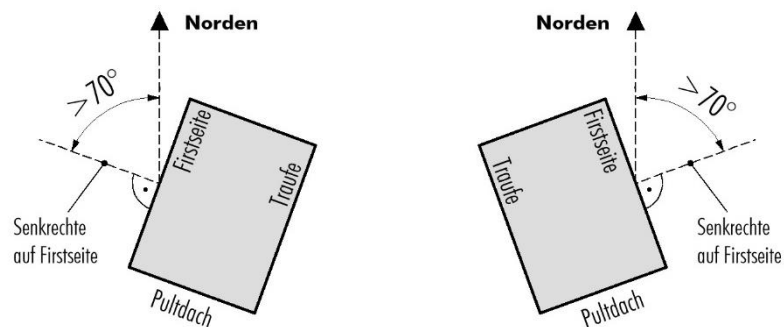
- 7.2.8.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 2, 4 und 5) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3 und 6) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 7.2.8.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude, sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zu den Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m mit überirdischen Anlagen einzuhalten, um damit mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen und die Situation verbindlich zu regeln. Die Abstände gelten auch für Garagen, unbenommen von den in der Festsetzung zu "Garagen und Carports" getroffenen Inhalten.
- 7.2.8.7 Garagen, deren Zufahrten direkt zum Straßenkörper ausgerichtet sind, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen, um dadurch innerhalb des Baugebietes die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Bereich vor der Garage beziehungsweise dem Carport in die Stellplatzberechnung miteinzubeziehen. Somit werden beim Öffnen und Schließen der Garagen wartende Kfz-Fahrzeuge auf dem Straßenkörper vermieden.

- 7.2.8.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen und dorftypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 7.2.8.9 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Wintermonaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 7.2.8.10 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei-

und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt, in zentralen und südlichen Bereichen sogar Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohneinheiten. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 7.2.8.11 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Quadratmetern soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftigen Bauherren geschaffen werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- 7.2.8.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.8.13 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.

7.2.9 Infrastruktur

- 7.2.9.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen

der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 7.2.9.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.9.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.9.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Unterbichtlingen zu Fuß erreichbar (u.a. Kirche, Gaststätten, Einzelhandel).
- 7.2.9.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Riedöschle III" und "Riedöschle IV" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Riedöschle III" und "Riedöschle IV" befindliche Straßen besteht eine Anbindung an die Kreisstraße K 8222 ("Bichtlinger Straße"). Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.
- 7.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Ortsteilzentrums mit der Linie 7391 (Stockach – Meßkirch – Sigmaringen) des RAB (Regionalverkehr Alb-Bodensee) gegeben.
- 7.2.10.3 Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.

Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,25 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Die Einarbeitung einer Wendeschleife im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist aus räumlichen Gründen sinnvoll. Die Wendeschleife ermöglicht jederzeit ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw

bei verlangsamer Geschwindigkeit und wirkt potenziell entstehenden negativen Verkehrsbewegungen entgegen.

7.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die Ringerschließung mit einer zentralen Nordwest-Südost Verbindung wurde auf Grund des Zuschnitts des Plangebietes und des Geländeverlaufes gewählt. Darüber hinaus besteht die Verbindung zur südlich gelegenen "Kirchstraße". Am westlichen Rand des Plangebietes sind zwei Öffnungen in die Landschaft vorgesehen, welche zukünftig auch als Erschließungsanlage für potenzielle Erweiterungsmaßnahmen am Ortsrand des Ortsteiles Unterbichtlingen der Gemeinde Sauldorf dienen können.

7.2.10.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.11 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.11.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

7.2.12 Wasserwirtschaft

7.2.12.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.12.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.12.3 In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, über Regenwasserkanäle den Retentionsbereichen im südöstlichen Bereich des Plangebietes zuzuführen. Hier ist es zurückzuhalten und gedrosselt über den bestehenden Wiesengraben dem Vorfluter "Ab-lach" zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

7.2.12.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.12.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.13 Geologie

- 7.2.13.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.13.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7.2.14 Gebäudetypen

- 7.2.14.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1, 2 und 4 können ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch an die Grundstücksgrößen angepasste zulässige Grundflächenzahl wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Dreifamilienhaus konzipiert.
 - Typ 3 und 6 sind vereinzelt im gesamten Teil der Planung vorgesehen, die zulässige Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an die Grundstücksfläche. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
 - Typ 4 kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,28 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Sechsfamilienhaus konzipiert. Womit auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Geschoßwohnungsbau im zentralen, von außen nicht direkt einsehbarem Bereich der Planung ermöglicht wird. Die Grundstücke liegen entlang der südlichen Erschließung im direkten Anschluss an die bestehenden Zufahrten zum Baugebiet, sodass die hinteren Bereiche von Verkehrsflüssen dieser Mehrfamilienhäuser ferngehalten sind.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b 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 des Bebauungsplanes "Riedöschle V" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Riedöschle V" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wasser und grenzt im Nordosten an bestehende Wohnbebauung an. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die "Bichtlinger Straße", im Südosten durch die "Kirchstraße" begrenzt. Im Südwesten schließt die freie Landschaft unmittelbar an das überplante Gebiet an, während im Osten, im Süden und zu Teilen auch im Norden jenseits der genannten Straßen ebenfalls die freie Landschaft beginnt. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland/Acker).

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei den überplanten Flächen handelt es sich derzeit um am Ortsrand situierte, von intensiver Landwirtschaft geprägte Grünland (Mähwiese)- und Ackerflächen. Knapp außerhalb des Plangebietes finden sich zwei Streuobstbäume (Apfel), welche aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters ein Habitatpotenzial für Fledermäuse und Vögel aufweisen. Im Geltungsbereich kommen keine Gehölze vor. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes am Rande eines Offenlandbereiches und dem damit einhergehenden möglichen Vorkommen streng geschützter Arten, wurde durch die Sieber Consult GmbH am 06.05.2020 eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt und in der Fassung vom 17.02.2021 ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erstellt. Dadurch sollen artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkannt und gelöst werden. Während der

Relevanzbegehung fanden sich auf den Grünland- und Ackerflächen des Geltungsbereiches keine Brutvögel, während in einem der Apfelbäume knapp außerhalb der Fläche ein aktuell genutztes Krähennest beobachtet wurde. Die Obstbäume weisen zudem ein Spaltenquartierpotenzial für Fledermäuse auf; als Wochenstubenquartier konnten die Bäume im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung ausgeschlossen werden. Im nördlichen Apfelbaum befindet sich laut Gutachten der Sieber Consult GmbH des Weiteren eine Spechthöhle, welche als Brutstätte für den Star dienen könnte. Aufgrund der aktuellen Nutzungsart der Fläche und den umgebenden Verkehrswegen und der angrenzenden Bestandsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Planfläche in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlandes, Kulturpflanzen).

Die überplante Fläche liegt etwa 110 m nordöstlich einer Kernfläche und ca. 50 m südöstlich des 1.000 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte; vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung vorhandener Streuobstbestände.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der überplante Bereich liegt innerhalb des Naturparks "Obere Donau" (Nr. 4). In einer Entfernung von ca. 110 m südöstlich der Vorhabenfläche befindet sich das FFH-Gebiet "Ablach, Baggerseen und Waltere Moor" (Nr. 8020-341). Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 640 m südöstlich des Plangebietes ("Hecken an der Straße westlich Wackershofen", Nr. 1-8020-437-1817). Etwa 370 m nordwestlich des Geltungsbereiches beginnt zudem das festgesetzte Wasserschutzgebiet "WSG Brunnloch, Bichtlingen" (Nr. 437.042) mit der Schutzgebietszone III und IIIA. Laut der "Moorkarte Baden-Württemberg" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt in einer Entfernung von ca. 20 m südöstlich des Plangebietes ein Anmoor ("Moore zwischen Rautwald und Mittelholz und östlich von Mittelholz", Nr. 8120_2.15c). Weitere Biotope, Schutzgebiete und Moore finden sich im erweiterten Umkreis des Vorhabengebietes.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Dietmanns-Beckensediment und damit zu den Sedimenten des Rheingletschers. Dieses Sediment hat sich proglazial bzw. subglazial und limnisch (aus Stillwasserablagerungen), d.h. in vor dem Gletscher gelegenen Eistauseen und in unter dem Gletscher gelegenen Becken gebildet und besteht hauptsächlich aus Feinsedimenten und Schotter. In kleinen Teilen sind zudem lakustrine und gravitative Diamikte enthalten. Aus hydrogeologischer Sicht zählen die Sedimente des Rheingletschers zu den Grundwassergeringleitern mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit. Über dem Dietmanns-Beckensediment haben sich innerhalb des Plangebietes drei unterschiedliche Bodentypen entwickelt:
- Im nordwestlichen Teil des Plangebietes findet sich der Bodentyp "Pseudogley aus lösslehmhaltiger Fließerde über rißzeitlichen, schluffig-tonigen Beckensedimenten", welcher eine mittlere bis hohe Eignung als Standort für naturnahe Vegetation aufweist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit mittel bewertet. Der Bodentyp ist in seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit

gering bis mittel und in seiner Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe mit hoch bis sehr hoch bewertet.

Im mittleren Bereich der überplanten Fläche hat sich "Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über ribzeitlichem Beckenton" entwickelt. Dieser Bodentyp kann sowohl eine hohe als auch keine hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation haben. Des Weiteren ist er als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit gering bis mittel und als Filter und Puffer für Schadstoffe mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel bis hoch.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches weist den Bodentyp "Gley aus Schwemmsedimenten und Fließerden" auf. Der Boden eignet sich im hohen Maße als Standort für naturnahe Vegetation und besitzt eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. In seinen Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter und Puffer für Schadstoffe ist der Bodentyp mit mittel bewertet.

Das Plangebiet wird zurzeit als landwirtschaftliches Grünland (Mähwiese) und Acker genutzt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der leichten Hangneigung des überplanten Gebietes in Richtung Südosten ist bei Starkregenereignissen geringfügig mit einem oberflächigen Zu- bzw. Abfluss von Hangwasser zu rechnen. Potenzielle Überflutungsprobleme bestehen laut den Hochwasserrisikomanagementkarten der Landesanstalt für Umwelt in Baden-Württemberg bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) im südöstlichen Randbereich des überplanten Gebietes (im Umkreis der Ablach). Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone, v.a. im tiefer gelegenen südöstlichen Bereich, oder fließt von der Fläche ab. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. 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): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während es in der angrenzenden Bebauung und auf den angrenzenden Verkehrsflächen verstärkt zur Wärmeabstrahlung kommt. Die beiden Obstbäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches tragen in geringem Maße zur Frischluftbildung und somit zur Bildung eines besseren Kleinklimas durch eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege,

die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Das überplante Gebiet befindet sich im Naturraum "Donau-Ablach-Platten (Nr. 40) innerhalb der Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platte" (Nr. 4). Das Plangebiet liegt des Weiteren im südwestdeutschen Alpenvorland in einem von Wiesen, Weiden, Äckern und Wäldern ländlich geprägten Gebiet in südwestlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Wasser. Es handelt sich um einen Bereich mit hoher Erholungseignung und ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Der Geltungsbereich ist von Norden, Westen und Süden von den angrenzenden Straßen und der freien Landschaft aus gut einsehbar. Von Osten aus werden die Blickbeziehungen durch Bestandsbebauung unterbunden. Das Gebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ strukturarm.

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 die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers und Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die beiden Obstbäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches bleiben im Zuge der Planung erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand und außerhalb des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Laut artenschutzrechtlichem Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 17.02.2021 ist aus gutachterlicher Sicht bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen (u.a. Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche vorhandener Bäume) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Da die Obstbäume zudem knapp außerhalb des Geltungsbereiches liegen und laut Planung künftig eine öffentliche Grünfläche am Flächenrand angelegt wird, erfolgt keine Beeinträchtigung der Gehölze. Durch geplante Gehölzpflanzungen wird der Struktur- und Artenreichtum des überplanten Gebietes erhöht; es entstehen neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Der Eingriff für das Schutzgut ist daher als gering einzustufen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Auch steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Inhalten und Zielen der Schutzgebietsverordnung des Naturparks "Obere Donau". Die Flächen des Anmoors "Moore zwischen Rautwald und Mittelholz und östlich von Mittelholz" (Nr. 8120 2.15c) befinden sich südöstlich der Planfläche und damit außerhalb des Geltungsbereiches, weshalb ein direkter Eingriff durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Auch kann ein indirekter Eingriff in das Moorgebiet aufgrund des festgesetzten Entwässerungskonzeptes ausgeschlossen werden, da eine

Absenkung des Grundwasserstandes nicht zu befürchten ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zum südöstlich gelegenen FFH-Gebiet "Ablach, Baggerseen und Waltere Moor" (Nr. 8020-341) wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet durch die Sieber Consult GmbH (Fassung vom 20.04.2021) durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (u.a. insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind laut Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als hoch einzustufen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle den im südöstlichen Bereich des Plangebietes situierten Retentionsbereichen zugeführt und über den bestehenden Wiesengraben dem Vorfluter "Ablach" zugeleitet werden. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig. Zudem sind Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen. Aufgrund der Bereiche, welche im Falle eines extremen Hochwassers überflutet werden können, wird auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Grünland- und Ackerflächen wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Plangebiet wird es künftig zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung kommen. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die beiden Obstbäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten und können weiterhin ihrer Funktion als Frischluftlieferanten nachkommen.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Auch wird die Erholungseignung im Bereich der Planung eingeschränkt. Durch die Anlage öffentlicher Grünflächen als Ortsrandeingrünung werden die Auswirkungen auf das Ortsbild gemindert. Durch die Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.

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 Am nordwestlichen und südwestlichen Flächenrand des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung dienen und eine auflockernde Grünzone zwischen der freien Landschaft bzw. der "Bichtlinger Straße" und der geplanten Bebauung schaffen.

8.2.3.3 Im südöstlichen Teil des Plangebietes werden weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen neben der Niederschlagswasserbeseitigung ebenfalls der Eingrünung.

8.2.3.4 Zur Förderung der Artenvielfalt und des Strukturreichtums sind die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung extensiv zu pflegen und der Retentionsbereich mit natürlichen Böschungswinkeln und standortgerechter Vegetation anzulegen.

8.2.3.5 Auf den privaten Baugrundstücken 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.

8.2.3.6 Auch die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsflächen als Begleitflächen dienen der Verbesserung des Lebensraumwertes für siedlungstypische Arten und gewährleisten die Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung.

8.2.3.7 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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. Auch sollten abgehende Gehölze zur dauerhaften Erhaltung des Strukturreichtums im Baugebiet durch Neupflanzungen ersetzt werden.

8.2.3.8 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.

- 8.2.3.9 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 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.
- 8.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und 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.
- 8.2.3.12 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.
- 8.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.14 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.
- 8.2.3.15 Der Hinweis zur Förderung der Artenvielfalt dient dazu, Privatgärten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- 8.2.3.16 Zum Schutz des Klimas wird die Nutzung erneuerbarer Energiequellen empfohlen.
- 8.2.3.17 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.18 Auf Grund der Bereiche, welche im Falle eines extremen Hochwassers überflutet werden könnten, wird darauf hingewiesen, dass die Unterkellerung von Gebäuden als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ("weiße Wanne") ausgeführt werden sollte. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden. Haustüren, Kellertüren und Kellerfenster sollten zur Vermeidung von Schäden bei eventuell eintretenden HQextrem-Ereignissen

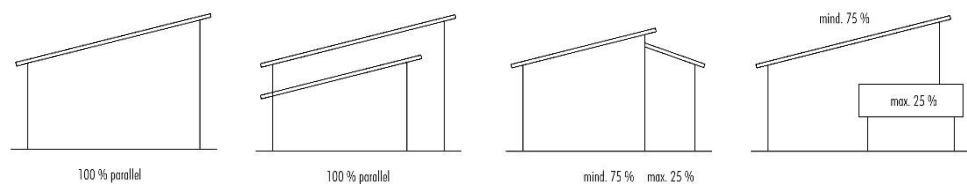
der "Ablach" wasserdicht und drucksicher ausgeführt werden. Auch die Lichtschächte sollten hochwassersicher hergestellt werden. Durch diese Hinweise sollen Schäden an den Neubauten verhindern.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firshöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte

Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.

- 9.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung östlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft der Gemeinde Sauldorf weist im Wesentlichen rote bis rotbraune sowie Betonrau bis Anthrazitrau Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.. Der angeführte Maximalwert zur Geländeabtrag

bzw. Geländeauftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximalausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.

- 9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.3 Stellplätze und Garagen

- 9.1.3.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.
- 9.1.3.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 50 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterisches Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "toten Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.
- 9.1.3.3 Mit Begründung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rank-Hilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

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.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,84 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

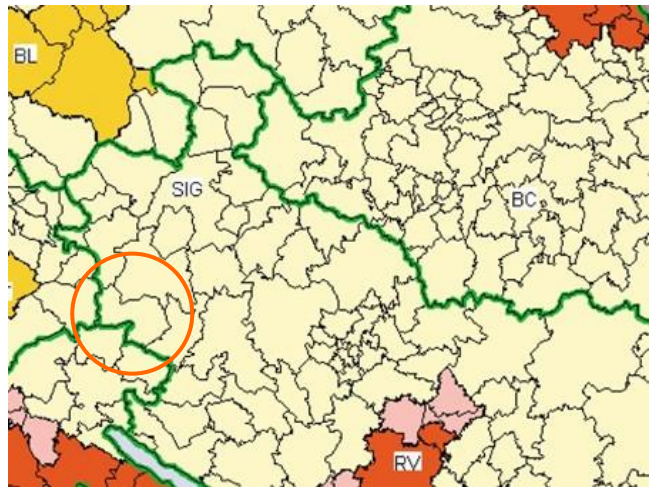
Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3,19	83,07 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,44	11,46 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	0,26 %
Öffentliche Grünflächen	0,20	5,21 %
	3,84	100,00

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 13,1 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 45
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 144
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 54,14
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,2): 207,9

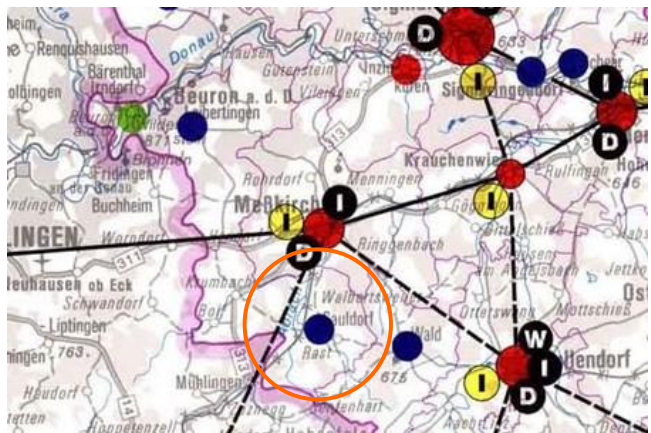
10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserleitungen.
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist 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, Biberach.
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Sigmaringen.
- 10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

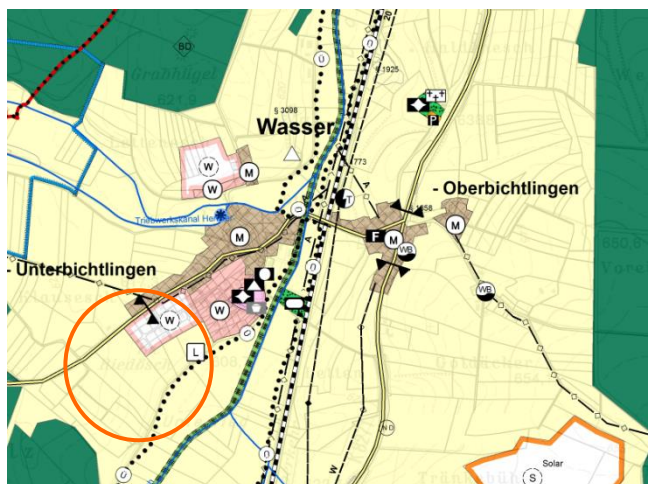
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002, Karte 1 zu "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Siedlungskarte; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von der südlich gelegenen "Kirchstraße" auf Höhe der geplanten Einfahrt auf das südlich gelegene Plangebiet.



Blick von der "Kirchstraße" auf das nordwestlich gelegene Plangebiet. Der zu überplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Blick auf die Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Riedöschle III" hin zum überplanenden Bereich.



Blick von der Kreisstraße K 8222 "Bichtlinger Straße" auf Plangebiet. Für die Kreisstraße K 8222 "Bichtlinger Straße" ist eine von Bebauung freizuhaltenen Fläche von 15 m einzuhalten.



Blick vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedöschle IV" auf den vorgesehenen Auslass und das anschließende Plangebiet.



Blick vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedöschle III" auf den vorgesehenen Auslass und das anschließende Plangebiet.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 1 mit Fassungsdatum vom 03.11.2020.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 1.1 mit Fassungsdatum vom 01.12.2020. Diese Alternative ist Grundlage der Planung.



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 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 (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 b BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

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

14.3 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. § 13b BauGB i.V.m. § 13a 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Riedöschle V" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Riedöschle V" 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.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.05.2021

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

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser: Heike Marschall

.....

(i.A. B.Sc. Heike Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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