

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

1. Bebauungsplan „Ozetweiher II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1: 500.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Arten von Anlagen sind gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für soziale Zwecke, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) und beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	9,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m

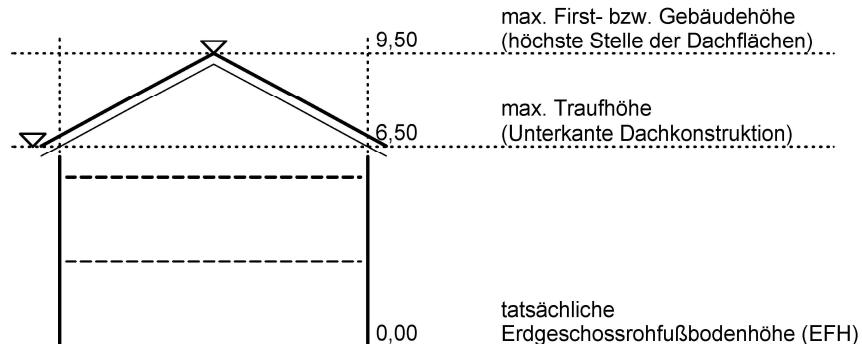
Pultdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m

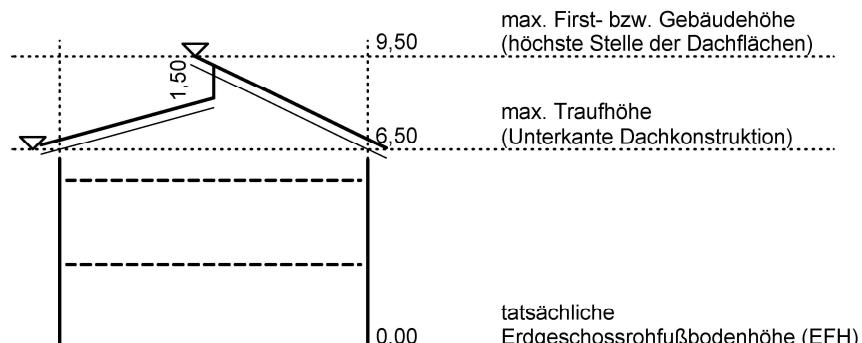
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	7,00 m
--------------------------------	--------

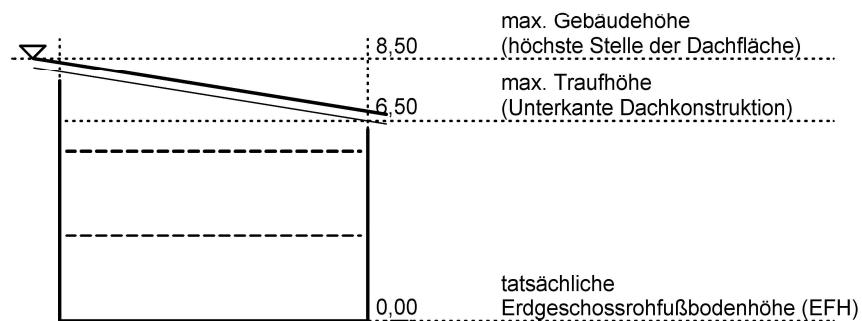
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



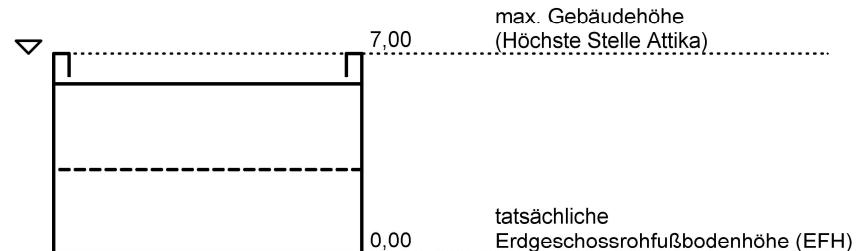
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Sofern sich entsprechend § 2 Abs. 6 S. 1 LBO in einer Hanglage trotz Einhaltung der vorgegebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ausgehend vom natürlich anstehenden Gelände ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a1 = abweichende Bauweise 1:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäude-länge des Hauptgebäudes auf 30,00 m begrenzt.

a2 = abweichende Bauweise 2:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäude-länge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.5 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)
Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.7 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m und zu elektrisch mit Fernbedienung öffnbaren Garagentoren ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Seitlich geschlossene Carports müssen zur Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 1.8 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiet WA1

Für die einzelnen Teilgebäude von Reihenhäusern ist max. 1,0 Wohneinheit zulässig.

Teilgebiet WA2

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

- 1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten

In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind auf den Baugrundstücken Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASf 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.

- 1.10 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

- 1.11 Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und entsprechend zum Zweck der oberflächigen Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern. (vgl. Maßnahme W1)

Zweckbestimmung: Graben / Wall

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und entsprechend zum Zweck der oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern. (vgl. Maßnahme W2)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.13 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 b BauGB und § 37 (1) WHG)

W1: Regenrückhaltebecken für Außengebietswasser

(Maßnahme 6 im Umweltbericht)

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Plangebiet vor im Rahmen von Starkregenereignissen auftretendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet sind im Süden des Plangebietes an den gekennzeichneten Stellen zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Becken mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.200 m³ sind aufgrund der Hanglage als Kaskadenbecken auszuführen und werden an den bestehenden Regenwasserkanal angegeschlossen. Über diesen erfolgt eine auf maximal 20 l/s gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Brühlbach.

Die Becken sind anzusäen und mit einer mindestens 30 cm mächtigen Oberbodenschicht anzudecken.

W2: Graben und Damm zur Fassung und Ableitung von Außengebietswasser

(Maßnahme 6 im Umweltbericht)

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Plangebiet vor im Rahmen von Starkregenereignissen wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außengebiet ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Graben bzw. Damm vorgesehen. Über diesen wird das Niederschlagswasser den Rückhaltebecken im Süden zugeleitet.

Der Graben / Wall ist anzusäen und die Pflege auf zwei Schnitte pro Jahr zu begrenzen.

Auf den angrenzenden Grundstücken Nr. 4 bis Nr. 9 und Nr. 31 sind jegliche Geländeänderungen mit der Gemeinde abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Ableitungs-funktion der Maßnahme auszuschließen.

1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung von innerhalb des Plangebietes anfallendem Niederschlagswasser

(Maßnahme 6 im Umweltbericht)

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und dem Retentionsbecken im Westen des Geltungsbereichs zuzuführen. Das Becken mit einem Volumen von ca. 1.129 m³ wird an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Über diesen erfolgt eine auf maximal 20 l/s gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Brühlbach.

Das Becken ist anzusäen und mit einer mindestens 30 cm mächtigen Oberbodenschicht anzudecken.

Maßnahme 2 (M2): Entwicklung von Blühflächen

(Maßnahme 8 im Umweltbericht)

Innerhalb der im Bebauungsplan mit M2 gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 2.205 m² durch Ansaat ein arten- und blütenreicher Schmetterlings- und Wildbienensaum zu entwickeln. Es ist eine Mischung mit 100 % heimischen Wildblumen zu wählen (z.B. Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischung). Die Fläche ist einmal jährlich im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr zu mähen, wobei alternierend jeweils ca. 30 % der Fläche überjährig stehen gelassen werden. Das Mahdgut ist abzutragen. Das Mulchen der Fläche ist nicht gestattet. Sollten nach der Ansaat verstärkt Disteln oder Ampfer aufkommen, kann ein Schröpfsschnitt in 6-20 cm Höhe durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Am Rand der Blühfläche kann eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern vorgenommen werden.

Maßnahme 3 (M3): Schonender Umgang mit Böden

(Maßnahme 4 im Umweltbericht)

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschaben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Laubbäume auf den Baugrundstücken

(Maßnahme 7 im Umweltbericht)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Baugrundstücke mit einer Größe < 300 m² sind vom Pflanzgebot ausgenommen.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Zur besseren Eingrünung des Plangebietes in Richtung der freien Landschaft im Osten sind auf den östlichen Grundstücken Nr. 4 bis Nr. 9 und Nr. 31 die Bäume im Osten der Grundstücke zu pflanzen.

Es sind die Arten der Pflanzliste unter 1.15.1 zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von Einzelbäumen

(Maßnahme 7 im Umweltbericht)

Innerhalb der im Bebauungsplan mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind zwei Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Es sind die Arten der Pflanzliste unter 1.15.1 zu verwenden.

1.15.1 Pflanzliste

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme in Sorten	

1.16 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Beschränkung der Beleuchtung

(Maßnahme 3 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 2.700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Maßnahmen zum Schutz von Amphibien

(Maßnahme 2 im Umweltbericht)

Um das Töten und Verletzen von Amphibien während der Laichwanderungen zu vermeiden, sind die Straßenabläufe und Kellerschächte mit Ausstiegshilfen oder Abdeckungen (geeignetes Geotextil oder Amphibienleiter, bei Kellerschächten auch Abdeckungen mit Gitterweiten ≤ 1 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3): Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen

(Maßnahme 1 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit und des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen vorzunehmen. Die Baufeldfreimachung ist zudem außerhalb der Hauptzeiten der Amphibienwanderung (Anfang März bis Ende Mai) durchzuführen. Bei Bauarbeiten innerhalb dieser Monate ist darauf zu achten, dass keine temporären Wasserstellen entstehen, die von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden können.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V4): Vogekollisionsschutz

(Maßnahme 3 im Umweltbericht)

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogekollisionsschutz bewirken.

1.17 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes, sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

1.18 Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)

(Maßnahme 9 im Umweltbericht)

Zum Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild sind weitere planexterne Maßnahmen erforderlich.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von insgesamt **194.185 Ökopunkten** wird durch den Zukauf von Ökopunkten des Regionalen Kompensationspools Bodensee-Oberschwaben (ReKo GmbH, Ravensburg) beglichen.

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Beweidung und Nutzungsextensivierung südl. Moos, Gemarkung Hattenweiler (Aktenzeichen 435.02.032)

Die Maßnahme befindet sich in der Gemeinde Heiligenberg auf der Gemarkung Hattenweiler im Bodenseekreis. Aus der Maßnahme können **147.128 Ökopunkte** als Ausgleich für den Bebauungsplan verwendet werden.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Ökologisches Konzept Liebenreute - Teilbereich Süd (Aktenzeichen 436.02.046)

Die Maßnahme befindet sich in der Gemeinde Horgenzell auf der Gemarkung Zogenweiler im Landkreis Ravensburg. Aus der Maßnahme können **30.818 Ökopunkte** als Ausgleich für den Bebauungsplan verwendet werden.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A3): Ökologisches Konzept Achniederung nördlich Fleischwangen (Aktenzeichen 436.02.040)

Die Maßnahme befindet sich in der Gemeinde Fleischwangen im Landkreis Ravensburg. Aus der Maßnahme können **16.239 Ökopunkte** als Ausgleich für den Bebauungsplan verwendet werden.

2 Hinweise

2.1 Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu informieren.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Gemäß dem Bebauungsplan „Ozetweiher II“ umfasst das Plangebiet ca. 2,99 ha. Der Großteil davon besteht aus natürlich gewachsenem Boden mit Bodenzahlen unter 60.

Nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz gilt:

Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen.

Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen.

2.3 Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Belege werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzugeben. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Erdaushub

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen und zu lagern. Die Wiederauftragung des Oberbodens soll nach Möglichkeit auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer Ackerfläche geschehen.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Sedimenten der Kißlegg-Subformation überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbelebung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Grundwasser

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefordern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Das Erschließen von Grundwasser mit Brunnen oder Wärmepumpen sowie das Errichten von Erdwärmesondenanlagen ist im Wasserschutzgebiet Zone I – III nicht zulässig.

Das Einbringen von Stoffen (z. B. auch Stützmauern) ins Grundwasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu achten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellsten Fassung zu beachten.

Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSt-Wag) in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

2.7 **Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlagen**

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzurichten, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:
<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.8 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Untere Wiesen" (Schutzzone III). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 12.12.1995 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.9 **Zisternen**

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch den Einbau einer Zisterne zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

2.10 **Baugrunduntersuchung**

Auf den Geotechnischen Untersuchungsbericht, KSW Schlegel Wunderer GbR, vom 20.03.2024 wird verwiesen.

Da die Untergrundverhältnisse insbesondere im westlichen bzw. südwestlichen Baugrundschnitt stark variieren, wird die Ausführung bauwerkspezifischer Baugrundgutachten empfohlen.

Aufgrund der Grundwasser- bzw. Schichtwassersituation sind unterkellerte Gebäude vor allem im westlichen, tiefer gelegenen Baugebietsbereich generell wasserdicht auszuführen. Es sind Abdichtungsmaßnahmen der erdberührenden Bauteile nach DIN 18 533 gegen drückendes Wasser (W2.1-E: mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe) zu planen. Der Bemessungswasserspiegel ist bauwerksspezifisch festzusetzen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2)

2. Örtliche Bauvorschriften „Ozetweiher II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBI. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBI. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es sind mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45°, Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 25° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind in roten, braunen, grauen bis schwarzen, nichtglänzenden und -reflektierenden Materialien einzudecken.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Beschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtfläche von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Dachaufbau (Gaubenfirst, bzw. höchster Punkt), vertikal gemessen, beträgt mindestens 1,00 m. Dachaufbauten dürfen nicht näher als 2,00 m zur Giebelwand heranreichen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen um max. 1,50 m überschritten werden.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Häuser in Hausgruppen und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Materialwahl, Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung sind aufeinander abzustimmen.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen.

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mauern sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen (tote und lebende) darf die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltestfläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

7. Sichtschutzwände (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzwände sind nur aus Holz und Bepflanzung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen min. 2,00 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsanlagen einhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Stauräume vor Garagen sind außerhalb der Einfriedung zu belassen.

Aneinander angrenzende Garagenvorplätze oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

9. Mülltonnenstandplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Mülltonnenstandplätze sind mit einem Sichtschutz entsprechend den Regelungen zu Einfriedungen zu umgeben.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugeleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

Bei Stützmauern ab einer Höhe von 0,50 m ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die 0,50 m breite Freihaltestfläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2a BauGB)

Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.5 „Abstandsflächen der Gebäude“ zu erhöhen.

13. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen.

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

Der Stauraum vor der Garage darf angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche mindestens 5,50 m beträgt.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
6. Einfriedungen
7. Sichtschutzwände
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Mülltonnenstandplätze
10. Aufschüttungen und Abgrabungen
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Abstandsflächen der Gebäude
13. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 19.12.2024

Königseggwald, den 19.12.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Benedikt Endriss
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Bebauungsplan „Ozetweiher II“,**
- 2. Örtliche Bauvorschriften „Ozetweiher II“,**

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Aufstellungsbeschluss	12.12.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	20.12.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss	22.12.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	13.01.2023
Billigungsbeschluss	27.07.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	04.08.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.08.2023 – 08.09.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.08.2023 – 08.09.2023
Entwurfsbeschluss	26.09.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	04.10.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	07.10.2024 – 08.11.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	07.10.2024 – 08.11.2024
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	19.12.2024

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Königseggwald, den _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister _____

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Königseggwald, den _____

Bürgermeister _____