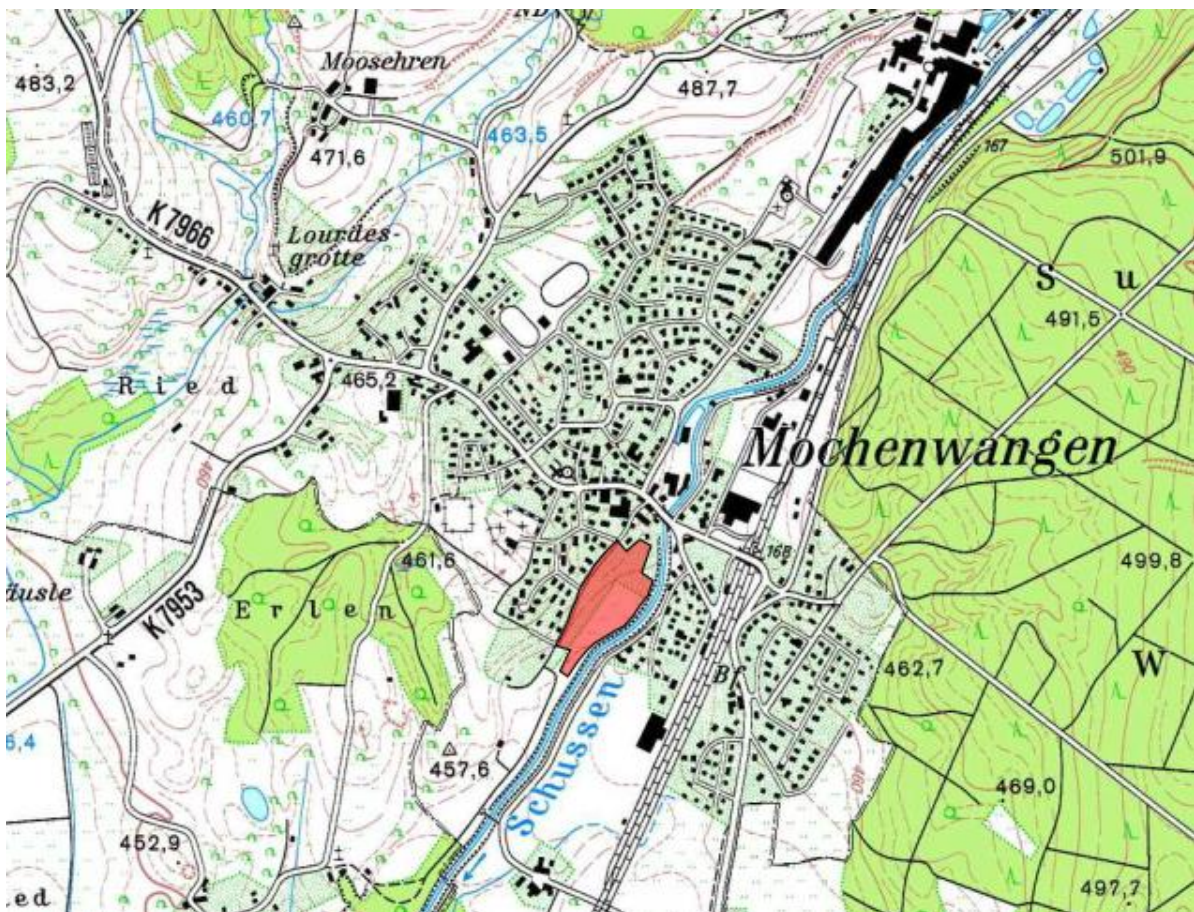


Gemeinde Wolpertswende

# 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13 BauGB

Satzung und Begründung

- A. Satzung gemäß §9 BauGB (Baugesetzbuch)
- B. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO (Landesbauordnung)
- C. Begründung



## GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13 BauGB  
Satzung und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Wolpertswende

Kirchplatz 4  
88284 Wolpertswende

Telefon: 07502-9403-0

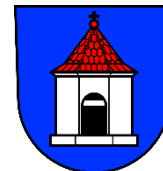
Telefax: 07502-9403-26

E-Mail: [gemeinde@wolpertswende.de](mailto:gemeinde@wolpertswende.de)

Web: [www.wolpertswende.de](http://www.wolpertswende.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Daniel Steiner

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Iris Burkhardt - Dr.-Ing.

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Elisabeth Baum - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 01.08.2022

---

Iris Burkhardt  
Dr.-Ing.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch</b>	<b>5</b>
1	Rechtsgrundlagen	5
2	Präambel	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB	7
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung</b>	<b>8</b>
1	Rechtsgrundlagen	8
2	Präambel	8
3	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	10
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>11</b>
1	Planungsanlass	11
2	Anwendbarkeit des Vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB	12
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RVBO 1996)	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Bebauungsplan	13
4	Das Plangebiet	15
4.1	Lage, Größe, Topografie und Erschließung	15
4.2	Baugrund	15
4.3	Verkehr	16
5	Planinhalte und Änderungen der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	16
5.1	Reduzierung Verkehrsfläche „Am Brunnenweg“	16
5.2	Örtliche Bauvorschriften – Dachaufbauten	17
5.3	Örtliche Bauvorschriften – PKW-Stellplätze	17
5.4	Örtliche Bauvorschriften – Einfriedungen	17
6	Auswirkungen der Planung	17

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersichtslageplan (ohne Maßstab)	11
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	13
Abbildung 3:	Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)	14
Abbildung 4:	Ausbauplanung Straßenverkehrsfläche mit 8,50m (ohne Maßstab)	15

---

## **A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH**

### **1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### **2 Präambel**

Aufgrund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende in öffentlicher Sitzung am 01.08.2022 die 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Brunnenweg“ gemäß 13 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 01.08.2022 und umfasst die Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1600 und 1608 der Gemarkung Wolpertswende Ortsteil Mochenwangen. Er hat eine Größe von 2,8 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

---

## §2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil vom 01.08.2022, den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A) vom 01.08.2022 und der Begründung vom 01.08.2022 gefertigt vom Planungsbüro LARS consult aus Memmingen.

## §3 Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Brunnenweg“ gemäß §13 BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. 1 bis 17), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 01.08.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.08.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Wolpertswende, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Daniel Steiner

## §4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wolpertswende, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Daniel Steiner



**Abgrenzung Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Brunnenweg“ gemäß §13 BauGB.**

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brunnenweg“ gemäß §13 BauGB beabsichtigt die Gemeinde Wolpertswende vorwiegend Änderungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorzunehmen. Das sind:

- die Herausnahme der Stellplätze entlang der Straße „Am Brunnenweg“,
- die Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche „Am Brunnenweg“ auf 6,25m statt vorher 8,50m
- die Vergrößerung und Neuverteilung der Grundstücke GS 1 und GS 5 – 20 sowie
- die Vergrößerung der Baugrenze nach Norden für Grundstücke GS 1 und GS 5 – 20

Eine weitere Änderung bezieht sich auf die Örtlichen Bauvorschriften im Bereich der Dachaufbauten, siehe Kapitel B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13b BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof-Erweiterung" bekannt gemacht am 11.10.2019 haben weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

### **2 Präambel**

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende die Örtlichen Bauvorschriften am 01.08.2022 als Satzung beschlossen.

#### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 01.08.2022 und umfasst die Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1600 und 1608 der Gemarkung Wolpertswende Ortsteil Mochenwangen. Er hat eine Größe von 2,8 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§2 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§3 Bestandteile der Satzungen**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 01.08.2022, aus den schriftlichen Beschreibungen der örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 01.08.2022 und deren Begründung vom 01.08.2022, gefertigt vom Planungsbüro LARS consult aus Memmingen.



---

#### **§4 Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Brunnenweg“ gemäß §13 BauGB, bestehend aus den schriftlichen Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (S. 8 bis 17), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 01.08.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.08.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Wolpertswende, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Daniel Steiner

#### **§5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Gemeinde Wolpertswende, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Daniel Steiner

### 3 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

**Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

~~— Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt).~~

- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

**PKW-Stellplätze** Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW-Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW-Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).

Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

**Einfriedungen** An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m ~~0,90 m~~ über Fahrbahn nicht überschreiten.

Freihaltebereiche im Bereich der Wendeanlage sind einzuhalten. Bauliche Anlagen sonstiger Art sind im Bereich der Freihaltebereiche der Wendeanlage (ca. 1,0 m ab Straßenbegrenzung) unzulässig.

Der Passus „Dachaufbauten“ unter Ziffer 3.1 „Dachgestaltung“ der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13b BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof-Erweiterung", bekannt gemacht am 11.10.2019, wird aufgehoben und durch den neuen oben genannten Passus „Dachaufbauten“ ersetzt. Weiterhin erfolgen Ergänzungen und punktuelle Änderungen zu den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 3.2 Sonstige Bauvorschriften zu den Themen „PKW-Stellplätze“ und „Einfriedungen“. Die weiteren örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13b BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof-Erweiterung", bekannt gemacht am 11.10.2019, haben weiterhin unverändert ihre Gültigkeit

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wolpertswende plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Brunnenweg“ in Mochenwangen. Der Bebauungsplan liegt im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung. Mit der geplanten Änderung soll auf die Interessen der Bewohner der umgebenden Bebauung Rücksicht genommen werden. Die Eigentümer „Am Brunnenweg“ sehen im geplanten Ausbau der Straße eine erhebliche Beeinträchtigung in der ursprünglich vorgesehenen Breite von 8,50 m und fordern den Entfall der öffentlichen Parkplätze im rechtskräftigen Bebauungsplan. Da im Neubaugebiet ausreichend öffentliche Stellplätze vorgesehen sind, können die Flächen zurückgenommen werden.

Mochenwangen liegt ca. 10 km nordöstlich der Mittel- sowie Kreisstadt Ravensburg sowie 10 km südwestlich von Bad Waldsee. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer als Streuobstwiese genutzten Fläche/landwirtschaftlichen Fläche im Süden von Mochenwangen. Das Gebiet ist von Norden und Westen von Wohnbebauung, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen sowie einem Regenrückhaltebecken (RBB) und im Osten durch das Gewässer Schussen sowie darüber hinaus ebenfalls von Wohnbebauung umgeben. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden wird dauerhaft als solche genutzt.

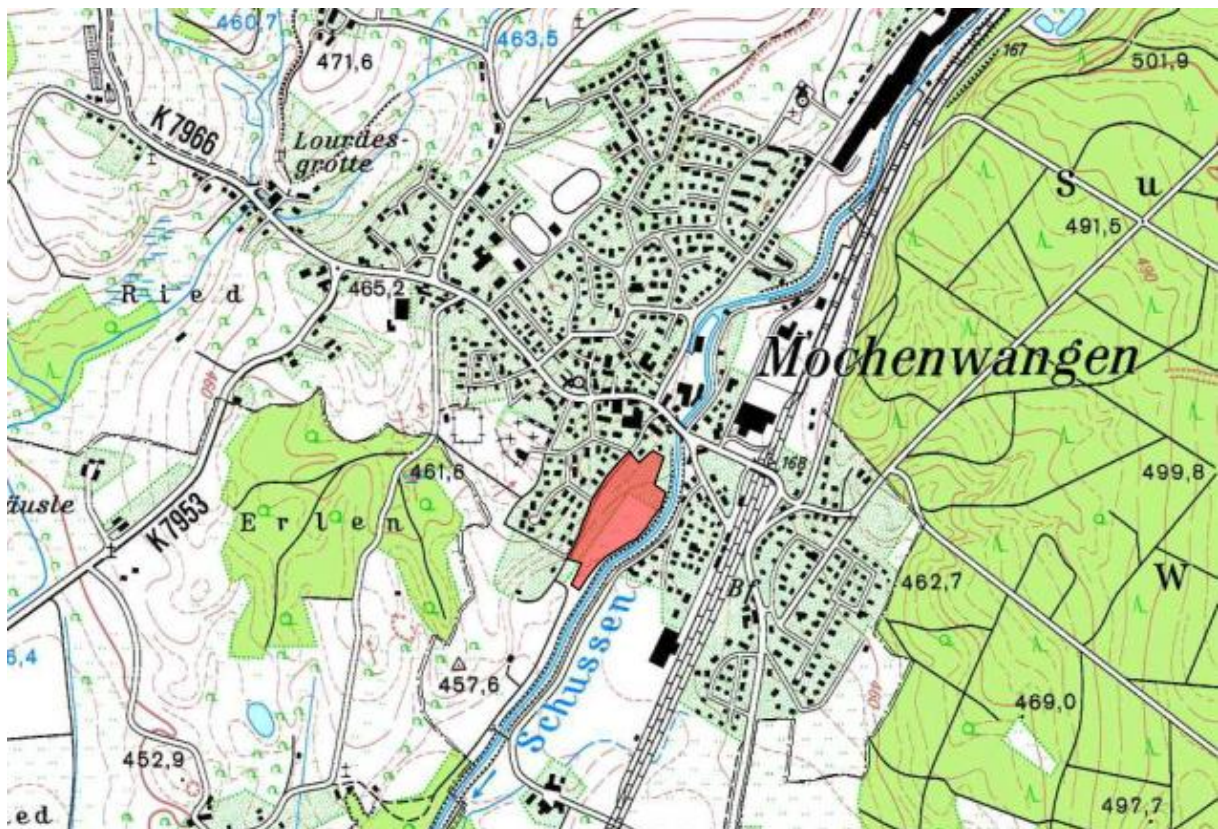


Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

---

## **2 Anwendbarkeit des Vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB**

Gemäß § 13 BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern

- durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Grundzüge des Bebauungsplans, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 11.10.2019 bzw. das grundsätzliche Planungskonzept eines allgemeinen Wohngebietes bleiben durch die erste vereinfachte Planänderung unberührt: Die Änderung betrifft lediglich die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Straße „Am Brunnenweg“, Rücknahme der in diesem Bereich geplanten öffentlichen Stellplätze sowie damit einhergehend die Vergrößerung der Baugrenzen. Die vorliegende 1. Änderung unterscheidet sich somit nicht von den bisherigen Planungszielen.

Mit der Änderung im Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RVBO 1996)**

Seit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13b BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof-Erweiterung" haben sich die übergeordneten Planungsvorgaben, des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg von 2002 sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (1996) nicht geändert. Auf eine Darstellung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und auf die ausführliche Darstellung im Textteil des Bebauungsplans mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13b BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof-Erweiterung" verwiesen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolpertswende stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Berichtigung gemäß §13b BauGB bereits eine Wohnbaufläche dar.

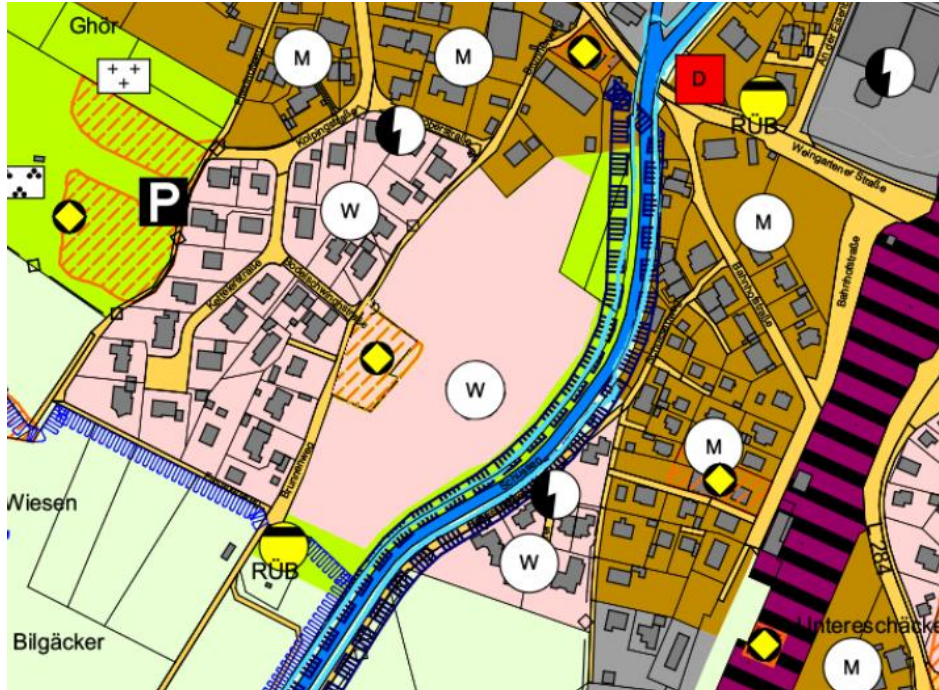


Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an Mischnutzung, im Westen an Wohnbauflächen und im Süden an ein Regenüberlaufbecken sowie landwirtschaftliche Flächen. Entlang der Schussen, im Osten des Geltungsbereiches, wird ein FFH-Gebiet dargestellt. Darüber hinaus grenzt das geplante Vorhaben im Osten an Misch- und Wohnbauflächen an. Im mittleren Bereich befindet sich eine Altlastenablagung mit entsprechender Flächenabgrenzung.

### 3.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Brunnenweg" gemäß §13b BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof-Erweiterung" (Bekanntmachung am 11.10.2019) sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilien- sowie Doppelhäuser vor. Die Zulässigen Dachformen der maximal 1,5-geschossigen Gebäude sind Sattel-, Walm- und Zeltdach.



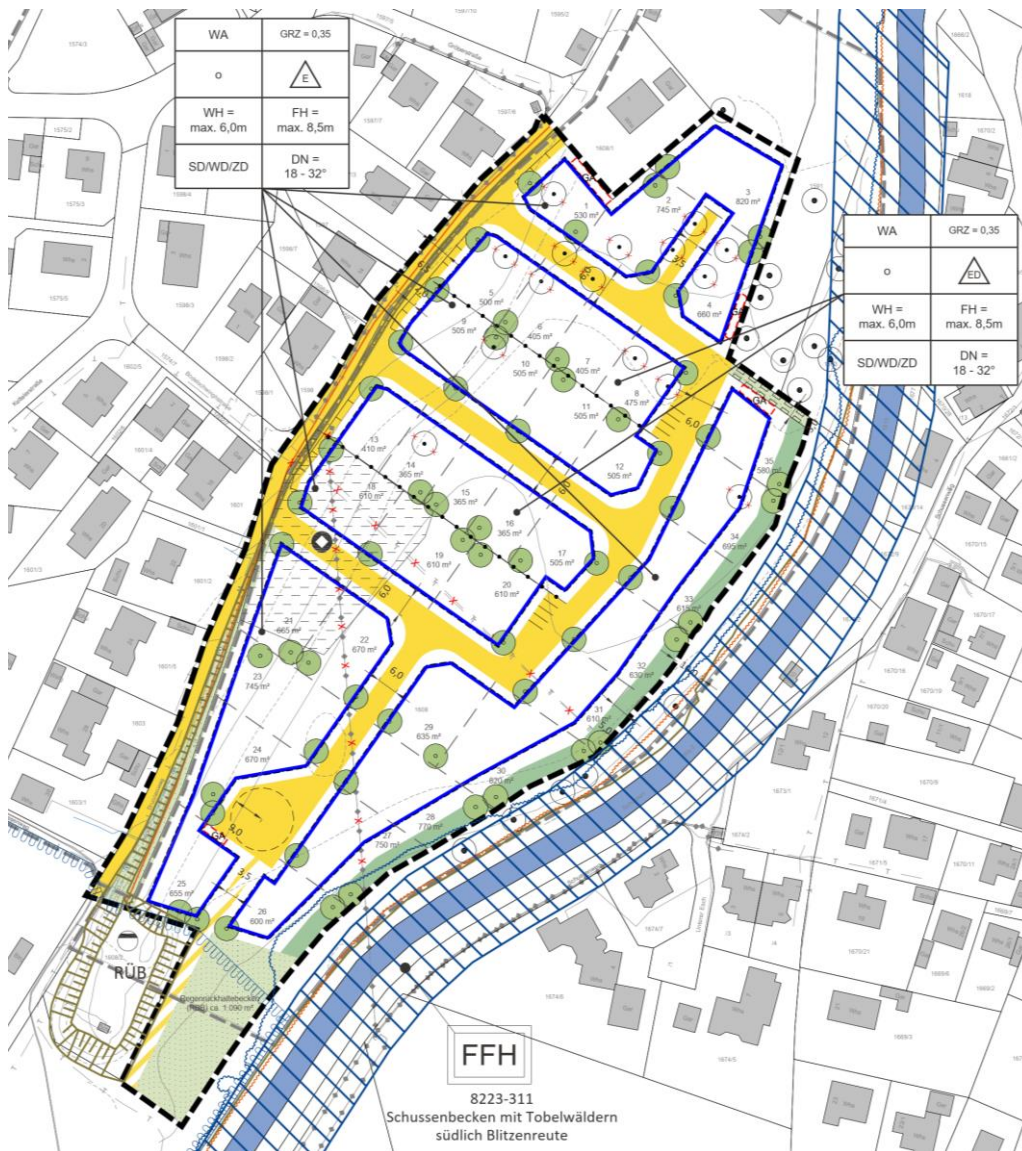


Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Die Breiten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen im Bereich des „Am Brunnenwegs“ bei 8,50m (siehe nachfolgende Abbildung), in anderen Bereichen bei 6,00m. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Am Brunnenweg“ sind in der Ausbauplanung neben der Erschließungsstraße auch öffentliche Stellplätze (parallel) vorgesehen.

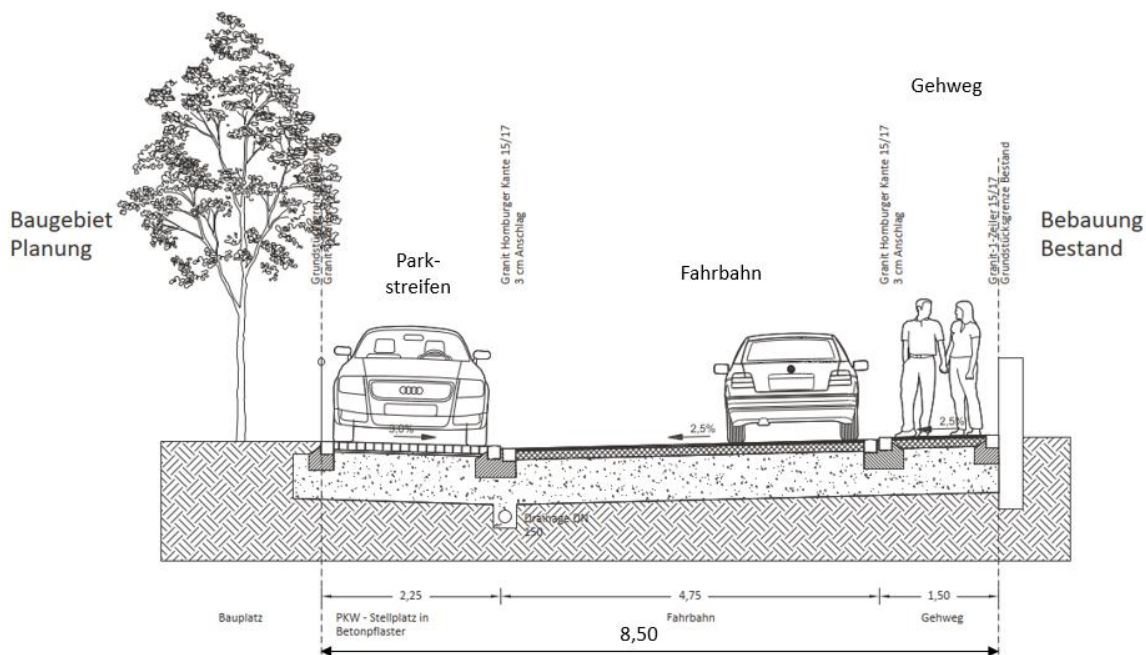


Abbildung 4: Ausbauplanung Straßenverkehrsfläche mit 8,50m (ohne Maßstab)

## 4 Das Plangebiet

### 4.1 Lage, Größe, Topografie und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Mochenwangen der Gemeinde Wolpertswende und hat eine Größe von 2,8 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Pferdehaltung) sowie Streuobstwiese genutzt und umfasst Teilflächen der Flurstücks-Nummern 1600 und 1608 der Gemarkung Wolpertswende Ortsteil Mochenwangen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Obstbäume, ein Teil der amtlich erfassten Altlastenfläche (Nr. 3489, LRA Ravensburg), eine Telekommunikationsleitung, Elektroleitung sowie ein Kanal zum Regenüberlaufbecken.

Das Plangebiet liegt relativ eben auf ca. 455 m ü NHN.

### 4.2 Baugrund

Im Auftrag der Gemeinde Wolpertswende wurde für den Ursprungsbebauungsplan ein geotechnisches Gutachten zur geologischen und hydrologischen Beschaffenheit des Untergrundes durchgeführt (fm geotechnik GbR, Amtzell, Altusried vom 14.12.2017), auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Geltungsbereich liegt ein Teil einer ehemaligen Grube, die mit Ziegelresten, Keramik, Holz und Glasscherben verfüllt ist. Der Bereich ist aufgrund Verfüllung im Bodenschutz- und Altlastenkataster

des Landratsamtes Ravensburg unter der Nummer 3489 erfasst. Die Lokalisierung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Wie im Ursprungsbebauungsplan beschrieben und festgesetzt ist, muss eine Bodensanierung durchgeführt werden, die in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Ravensburg, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Bau- und Umweltamt erfolgen muss.

### **4.3 Verkehr**

Im Auftrag der Gemeinde Wolpertswende wurde für den Ursprungsbebauungsplan ein Verkehrsgutachten zur Einschätzung des Knotenpunktes Hauptstraße/Kolpingstraße/Bei der Kirche durchgeführt (Fachbeitrag Verkehr von Modus Consult, Juli 2018, Karlsruhe), auf das verwiesen wird. Damit wurde das Verkehrsaufkommen sowie die Verkehrszunahme des geplanten Wohngebietes am Anschlussknotenpunkt für das Prognosejahr 2030 ermittelt sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Kolpingstraße sowie Gröberstraße auf Verträglichkeit und Leistungsfähigkeit geprüft.

## **5 Planinhalte und Änderungen der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

### **5.1 Reduzierung Verkehrsfläche „Am Brunnenweg“**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Breite des Straßenraums „Am Brunnenweg“ auf 8,50m festgesetzt. Der Ausbau des Brunnenweges ist bis zur Einmündung der Bodelschwingstraße geplant. Der bestehenden Brunnenweg hat eine Straßenraumbreite von circa 3,50 m (einspurig) und sollte auf 4,75 m (zweispurig) ausgebaut werden, um den Verkehr des neuen Baugebietes abzuleiten. Zudem war geplant, entlang des Brunnenweges, parallele öffentliche Stellplätze für Gäste/Bewohner anzulegen. Die Gemeinde Wolpertswende hat sich aufgrund von Forderungen der Anwohner „Am Brunnenweg“ zur Reduzierung des Straßenraums entschlossen. Somit ist Inhalt der 1. Änderung die Breite des öffentlichen Straßenraums von 8,50m auf 6,25m zu verkleinern. Es werden dadurch die geplanten öffentlichen Stellplätze „Am Brunnenweg“ entfallen. Die zweispurige Fahrbahn mit einer Breite von 4,75m bleibt unverändert erhalten.

Vom Brunnenweg aus führen drei Planstraßen (Breite von 6,0m) in Richtung Schussen, die miteinander verbunden werden. Diese öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen. Die im Neubaugebiet vorgesehenen öffentliche Stellplätze bleiben ebenfalls erhalten.

Die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Brunnenweg“ beträgt 6,25 m, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktionalen Erfordernisse (Wasserführung, Begegnungsverkehr etc.) abgedeckt werden können.

Mit der Reduzierung des Straßenraumes können die verbleibenden Flächen den Grundstücke GS 1 und GS 5 – 20 zugeordnet und neu aufgeteilt werden. Eine Verschiebung/Vergrößerung der Grundstücke kann damit stattfinden, wobei Grundstückslinien im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nur als Hinweis enthalten sind.



---

Die Baugrenze für die Grundstücke GS 1 und GS 5 -20 wird im Zuge der 1. Änderung nach Nordwesten vergrößert, sodass die Grundstücke sinnvoll genutzt werden können.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften – Dachaufbauten**

Aufgrund der Erfahrung in anderen Baugebieten beabsichtigt die Gemeinde Wolpertswende, die Einschränkung auf sogenannte Giebelgauben (auch stehende Gauben) zurückzunehmen. Dies eröffnet größeren Gestaltungsspielraum für Bauherren, ohne städtebauliche Spannungen im Neubaugebiet zu erzeugen. Somit sind Dachaufbauten (Dachgauben) gemäß § 74 Abs. 1 LBO zulässig und müssen einen Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite von 1,50m sowie einen Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches von 0,50 m aufweisen. Weitergehende Einschränkungen werden nicht vorgenommen.

## **5.3 Örtliche Bauvorschriften – PKW-Stellplätze**

Um der vermehrten Errichtung von Carports Rechnung zu tragen wird die örtliche Bauvorschrift um Carports ergänzt. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für Garagen vorgeschrieben, muss auch vor Carports eine PKW-Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auf dem privaten Grundstück vorgesehen werden. Weitergehende Änderung werden nicht vorgenommen.

## **5.4 Örtliche Bauvorschriften – Einfriedungen**

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit innerhalb des Wohngebiets wird die Maximalhöhe von Sichthindernissen in der örtlichen Bauvorschrift zu den Einfriedungen angepasst. Statt einer Maximalhöhe von 0,9 m gilt künftig 0,8 m. Weitergehende Änderung werden nicht vorgenommen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 13 BauGB kann im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen werden, dennoch gilt es die umweltbezogenen, abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen: Durch die Änderungen der Festsetzungen sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild keine Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten.