



## Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
4	Hinweise und Zeichenerklärung	21
5	Satzung über den Bebauungsplan	27
6	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	29
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	31
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	46
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	53
10	Begründung – Sonstiges	56
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	60
12	Begründung – Bilddokumentation	61
13	Verfahrensvermerke	62

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 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)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

- 1.9 **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254, 2255)
- 1.10 **Wassergesetz Baden-Württemberg** (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. 2013, S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)

**Allgemeines Wohngebiet**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften), § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen

im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen 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)

**QQQS****Grundflächenzahl als Höchstmaß**

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

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

## 2.4 WH .... m ü. NN

### Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

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

2.5 FH .... m ü. NN

**Maximale Firsthöhe über NN**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,5 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

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

2.6 0

**Offene Bauweise**

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

2.7 




Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.8 

Nur **Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser** zulässig

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

- 2.9  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **GA**  
Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **TGa**  
Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Tiefgaragen**; Garagen und/oder Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**  
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände)
  - nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
  - freistehende thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)



2.13 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)

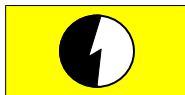
2.14



**Verkehrsflächen**

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

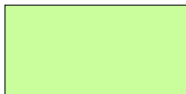
2.15



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



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

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

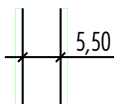
2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

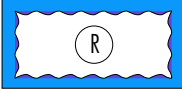
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

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)

- 2.20 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21**  **Retentionsbereich**  
Nur für die vorgeschalteten privaten Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser.  
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Häusliches Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen. Hausanschluss mit Kontrollschacht, Hauskontrollschächte dürfen nicht überbaut werden.  
Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist unzulässig.  
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.  
Die Drosselwasserableitung aus der Zisterne ist auf 0,15 l/s (vorläufige Bemessung) je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche einzustellen.  
Der Retentionsraum der Zisterne muss 3,14 m<sup>3</sup> (vorläufige Bemessung) je 100 m<sup>2</sup> befestigte Flächen betragen.  
Mit Inbetriebnahme der privaten Abwasseranlagen ist ein Nachweis über das eingebaute Retentionsvolumen sowie über die eingestellte Drosselableitung an den Beauftragten der Gemeinde Gutenzell-Hürbel zu übergeben.  
Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Sickerschächte sind unzulässig.

Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen sowie der Drosselüberlauf aus privaten Retentionszisternen wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**, ohne bauliche Anlagen, Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig.

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

2.24

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Straßenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik (2.700 Kelvin) vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe für die privaten Baugrundstücke beträgt 3,00 m über der Geländeoberkante.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25

**Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für  
— Stellplätze und

- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

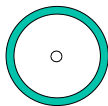
2.26



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

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

2.27



**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. Die Gehölze sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.28



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.29 **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 sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

## Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Faulbaum	Fragula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.30 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

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, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.31

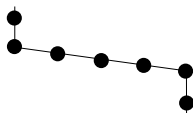


### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen. Die bereits auf der Fläche vorhandenen Gehölze sollten so weit wie möglich erhalten bleiben. Bei Abgang ist jedes Gehölz durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.32



### Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.33




Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes  
"Brühl III" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel

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

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

---

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl III" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel  
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) 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)
- 3.3 SD Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:  
— Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,50 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeldach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 3.5 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)



### 3.6 DN .... - ....°

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

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75% ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

### 3.7 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Organg) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

### 3.8 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 (frei stehende 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)

### 3.9 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 (frei stehende 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)

### 3.10 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden

- Garagen sowie

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

ab einer Dachneigung von 20° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engebrierte Dachpfannen) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung 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)

### 3.11 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, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.12 Geländeänderungen in den Baugebieten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind Geländeänderungen zulässig, sofern sie zur Minderung der vorhandenen Hangneigung dienen. Die Anschlüsse an Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.13 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m <sup>2</sup>	1,0
30 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 50 m <sup>2</sup>	1,5
ab 50 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

### 3.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder aus Drahtgitter bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

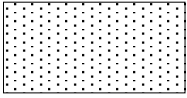
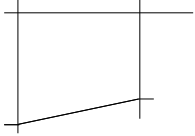
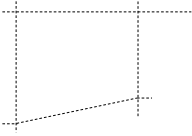

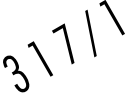
Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- in abstufter Terrassierung
- in mehrere strukturelle Bereiche optisch zu gliedern (z.B. Beschaffenheit, Materialauswahl und Farbgestaltung) und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen
- in einer Höhe von max. 0,50 m
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)
- Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.5 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 4.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.7 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit 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 Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.  
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem

15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

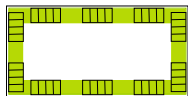
#### 4.8 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch Quartiere für höhlenbrütende Vögel. Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten des Büro Sieber vom 20.08.2020.

#### 4.9 Vorhandene Gehölze

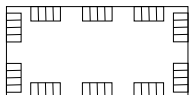
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### 4.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 BNatSchG geschütztes FFH-Gebiet Rot, Belamontener Rottum und Dürmach", Nr. 7825-311), außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche (siehe Planzeichnung)

#### 4.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier die im Sinne des § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Waldinsel NW Gutenzell" (Nr. 2-7825-426-4850) und "Tümpel

nördlich Gutenzell" (Nr. 1-7825-426-0307), außerhalb des Geltungsbereiches

4.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier das im Sinne des §26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Nr. 4.26.007), außerhalb des Geltungsbereiches

4.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier das Naturdenkmal "Allee" (Nr. 84261350000) im Sinne des §28 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches

4.14



**Waldabstand** von 30 m zu den Baugrenzen (siehe Planzeichnung)

4.15

**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 Gutenzell-Hürbel behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.16

**Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

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

#### 4.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

#### 4.18 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### 4.19 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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf 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 mit Tierhaltung ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln, Pferdemit etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staub) müssen hingenommen werden. Es wird empfohlen in den notariellen Kaufverträgen für die jeweiligen Baugrundstücke die Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere 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).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte eine mögliche Wasserbohrtiefenbeschränkung abgestimmt werden. Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen dann nach parzellenscharfer Einteilung beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) sind Gasaustritte während der Bohr- und Aus-rüstungsarbeiten sowie nach Sonden Einbau möglich.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von Holozänen Auensedimenten überlagert ist.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Den Planunterlagen liegt als Höhenbezugssystem das Höhenbezugssystem DHHN2016, Höhenstatus 170 zugrunde.

#### **4.20 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 Gutenzell-Hürbel den Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.04.2020 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl III" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.03.2021

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Brühl III" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.03.2021. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 15.03.2021 beigelegt, ohne dessen 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 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Brühl III" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Gutenzell-Hürbel, den .16.04.2021..

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)



(Dienstsigel)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) 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 Gutenzell-Hürbel die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl III" in öffentlicher Sitzung am 12.04.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl III" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.03.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl III" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.03.2021. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 15.03.2021 beigefügt, ohne dessen 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 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl III" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Gutenzell-Hürbel, den 16.04.2021

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Brühl III" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden des Ortsteiles Gutenzell ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Die Flächen werden derzeit als Grün- und Ackerland genutzt. Der Planungsbereich schließt im Süden an eine bestehende Wohnbebauung und im Südosten an den Alleeweg an. Weiter östlich befindet sich der Bach "Rot". Im Norden sowie im Westen setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Die Verkehrserschließung erfolgt über den "Alleeweg".
- 7.1.1.3 Der gewählte Standort erfüllt die Kriterien der Verfügbarkeit sowie der topographischen Eignung für Wohnbebauung in hinreichendem Maß. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Darüber hinaus soll durch die Planung auch zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden.
- 7.1.1.4 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 "Brühl III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Brühl III" 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 am nordwestlichen Ortsrand "Gutenzell" der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Alleeweg und im Norden und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Im Süden schließt der Planungsbereich an die bestehende Wohnbebauung an. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 317/1.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die großlandschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Alpenvorland" geprägt. Hierin befindet sich die Gemeinde Gutenzell-Hürbel in einem walddreichen Landschaftsteil, dem sog. "Holzstöcke". Dieser ist Teil der eiszeitlich geprägten Terrassenlandschaften zwischen Riss und Iller.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Teilfläche 673 ist eine bestehende Verkehrsfläche, die als Erschließungsstraße dient. Die übrige Fläche ist landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Im Osten an den zu überplanenden Bereich angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 317 der Bach "Rot". Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Das Gelände des überplanten Bereichs fällt von Westen nach Osten hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 6%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

### **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. Darüber hinaus soll durch die Planung auch zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. Es liegen der Gemeinde bereits etwa 45 Kaufanfragen zu Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gutenzell vor. Es erfolgte noch keine öffentliche Ausschreibung der Bauplätze, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass noch weitere Interessenten hinzukommen werden, sobald das Baugebiet auf den einschlägigen Foren beworben werden kann. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten (siehe Anhang). Darüber hinaus sollen im Sinne der Verpflichtung zum flächensparenden Bauen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Die dafür notwendigen, umfangreicheren Flächen können aufgrund der fehlenden Nachverdichtungspotenziale nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen unbeplanten Außenbereich herangezogen werden. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil bereits 12 Jahre her. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.2.2.2 Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.



## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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:

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 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.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.1.2 Als Bestandteile zur Entwicklung eines ökologisch wirksamen großräumigen Freiraumverbunds werden folgende überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume festgelegt:
  - Gebiete, die Teil des künftigen europaweiten, kohärenten Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" sind,
  - Gebiete, die sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotop- oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnen und die eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzen,

- Unzerschnittene Räume mit hohem Wald- und Biotopanteil und einer Größe über 100 km<sup>2</sup>,
- Gewässer mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die bereits lange natürliche und naturnahe Fließstrecken und Auen aufweisen.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-kategorien"

7.2.3.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf den Plansatz 5.1.2. im besonderen Maße geachtet. Dieser definiert vier besondere Arten von Räumen zur Freiraumsicherung. Zum einen wird das europäische Natura 2000-Schutznetz erwähnt. Ein solches Gebiet befindet sich in der Nähe des Plangebietes. Aus diesem Grund wurden eventuelle Beeinträchtigungen des Gebietes in einer FFH-Vorprüfung ermittelt. Diese kommt zum Schluss, dass keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vorliegt. Ebenso liegt im Wirkraum des Geltungsbereiches keine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten vor. Das Gebiet befindet sich zwar in einem "unzerschnittenen Raum mit hohem Wald- oder Biotopanteil". Durch die Planung werden aber weder Wälder noch kartierte Biotope überplant. Des Weiteren sind die überplanten Flächen selbst nicht als hochwertig einzustufen. Die Biotope im Umfeld erfahren keine Beeinträchtigung durch die Planung.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.2 [...] Die Standort-Voraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungs-Achsen verbessert werden.
- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.

- A II 2.1.1.4 [...] Die Land- und Forstwirtschaft [soll] als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden. [...]
- A II 2.1.1.5 [...] In den landschaftlich geeigneten Teilräumen [soll] [...] der Fremdenverkehr zur Strukturverbesserung gesichert und weiterentwickelt werden.
- A II 2.2.1 In den [...] strukturschwachen Räumen sollen vor allem Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktur-Einrichtungen sicherstellt. [...]
- B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations-Fähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.
- B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
- B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.

7.2.3.4 Der überplante Bereich befindet sich innerhalb eines im rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 1987 vorgeschlagenen "Schutzgebietes: Naturschutzgebiet". Der schutzwürdige Bereich dieses Gebietes ging in der Planung des FFH-Gebietes "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach" auf. Der Schutz dieses FFH-Gebietes wird in der "Abarbeitung der Umweltbelange" (siehe Kapitel dieses Textteiles) sowie der FFH-Vorprüfung besonders geprüft. Das Ergebnis fand bei der Planung z.B. der Versickerungsanlagen Berücksichtigung. Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte kommt die FFH-Vorprüfung zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung vorliegt. Unter diesem Umstand wird davon ausgegangen, dass die Darstellung im rechtskräftigen Regionalplan 1987 mit dem

vorliegenden Bebauungsplan "Brühl III" vereinbar ist. Ebenso wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass bei Einhaltung des § 39 Abs. 5 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist. Dieser Paragraph verbietet, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

7.2.3.5 Der überplante Bereich befindet sich laut in Aufstellung befindlichem Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Planung steht diesem Grundsatz, dass den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Andererseits stehen keine Schutzgüter aufgrund der starken Zerschneidungs-Effekte der begrenzenden Straßen sowie der Prägung des Bereiches durch die bestehende Bebauung entgegen. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eher atypische Fläche. Die dem Grundsatz zugrundeliegende "Sicherung und Verbindung von Lebensräumen" kann weiterhin stattfinden. Als Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, zu denen das o.g. Vorbehaltsgebiet gehört, werden laut Begründung zum Regionalplan "solche räumlichen Einheiten festgelegt, die durch eine im regionalen Vergleich besonders großflächige und hochwertige Ausstattung mit Arten oder Lebensräumen gekennzeichnet sind oder hierfür ein besonderes Potenzial aufweisen. Die vorhandenen Arten und Lebensräume wurden durch Kartierungen ermittelt und berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen finden nicht statt, weil diese Lebensräume im Plangebiet selbst nicht vorhanden sind. Auch das Umfeld lässt Wechselwirkungen zwischen umliegenden Lebensräumen nicht erwarten. Auf das entsprechende Gutachten des Büro Sieber wird verwiesen. Die ebenfalls in der Begründung erwähnte "hohe Landschaftsbildqualität" wird in dem Maße, in dem sie besteht, durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. geeigneter Gebäudehöhen, überbaubarer Grundstücksflächen und zulässiger Grundflächen gewahrt. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, sind die genannten Schutzgüter im Plangebiet nicht betroffen. Weiterhin gelten Grundsätze als allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zwar zu berücksichtigen sind, jedoch überwunden werden können. Dagegen sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung verbindlich. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt die Gemeinde Gutenzell-Hürbel im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung den Belang der "Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" nach § 1 Abs. 6 des BauGB über den Grundsatz "Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" des Regionalplanes Donau-Iller.

7.2.3.6 Angrenzend an das Plangebiet soll im Bereich des FFH-Gebietes "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach" nach dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen werden. Durch die Planung erfolgt kein direkter Eingriff in die

Flächen des Vorranggebietes. Gemäß der Natura 2000-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH (überarbeitete Fassung vom 27.01.2021) sind durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des im Vorranggebiet gelegenen FFH-Gebietes ebenfalls auszuschließen. Damit widerspricht die Planung nicht dem zukünftigen Ziel des Regionalplanes.

- 7.2.3.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den sonstigen o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes der Region Donau-Iller.
- 7.2.3.8 Das Gemeindegebiet der Gemeinde Gutenzell-Hürbel ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen - festgestellt am 20.11.2018 - enthalten. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan berichtigt.
- 7.2.3.9 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.
- 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 Neben dem beschriebenen Standort wurde mit "Ziegelstädle" eine weitere Fläche als alternativer Standort geprüft. Diese Fläche liegt im Südwesten des Ortsteils Gutenzell. Der Standort "Brühl III" wird jedoch als geeigneter erachtet. Zur weiteren Deckung des Bedarfs an neuen Wohnraum in unmittelbarer Angliederung an die Bestandsbebauung sind keine weiteren Gebiete im Ortsteil Gutenzell verfügbar (siehe Anhang).
- 7.2.4.2 Der Standort bietet aus unterschiedlichen Gründen gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebietsflächen. Er liegt nahe am Ortskern von Gutenzell und schließt an die vorhandene Siedlungsstruktur im Süden an. Im Norden sowie in Westen schließt die offene Landschaft an das Gebiet an. Dadurch sind die wesentlichen Voraussetzungen bezüglich der Erschließung, der organischen Ortsentwicklung und einer attraktiven landschaftlichen Lage gegeben. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist hierdurch schnell und zielgerichtet für

die Umsetzung der Planung verfügbar. Das Plangebiet schließt östlich direkt an den Alleeweg an, sodass auch die Erschließung gesichert ist.

- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbauflächen auszuweisen. Für diese soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus die vorhandene Siedlungs-Struktur zu berücksichtigen und zu erhalten. Dabei sollen bedarfsgerechter Grundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser geplant werden. Auf Grund der Schutzwürdigkeit der Umgebung des Plangebietes ist keine Erweiterung des Baugebietes nach Norden vorgesehen.
- 7.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplans 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 Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplans "Brühl III" 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 8055 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - 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.
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplans leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt 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.

7.2.5.2 Das Plangebiet ist durch eine Ringerschließung gekennzeichnet, in welche zum Norden hin zwei Auslässe für eine spätere Weiterentwicklung des Wohngebiets integriert sind. Dieser Ring ist über den "Alleeweg" im Osten mit dem bestehenden Wohngebiet verbunden. Weiterhin ermöglicht ein Fußweg im Süden einen direkten Anschluss an die bereits bestehende Ortsrandbebauung, sodass sich das neue Plangebiet gut einfügt. Die Ringerschließung samt Auslässen bilden die Grundlagen für die Realisierung von fünf Grundstücksreihen und einer mittig gelegenen Grundstücksfläche. Diese zentrale Fläche ermöglicht zum einen großzügig geschnittene Baugrundstücke sowie auch das Bauen von Mehrfamilienhäusern im Osten der Fläche. Diese Stelle hat sich hierfür als besonders geeignet herausgestellt, da es sich um keine exponierte Lage handelt und damit eine leichtere Integration in die umliegende Wohnbebauung gelingt. Im Südwesten verläuft nach Norden hin ein Grünstreifen mit Pflanzung. Dieser beinhaltet einen Wall in Höhe von 20 cm, welcher vornehmlich der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Westen dient. Zusätzlich schafft der Grünstreifen eine Eingrünung des Wohngebietes zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Am östlichen Rand des Wohngebietes befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche, welche nach Norden hin in ein Retentionsbecken mündet.

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt, da weder die angrenzende Siedlungsstruktur noch die Lage zur Landschaft hin dies erforderlich machen. Den Bauherren wird hierdurch mehr Flexibilität bei der Verwirklichung zeitgemäßer Bauformen gegeben. 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. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. So ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch 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. Wärmegewinnung 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 relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den Bereich "Brühl III" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet sollen durch die Herabstufung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit unter Umständen verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe folgt ebenfalls der Zielsetzung Fehlentwicklungen zu vermeiden. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art 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. Weiterhin soll aufgrund der Ortsrandlage eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hierdurch vermieden werden.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art 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.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen 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



Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-5 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzten Werte zwischen 0,4 – 0,3 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Osten hin abfallenden Flächen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet.

- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. 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 Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Als Festsetzungsalternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Wegen der geringen Aussagekraft bezüglich der absoluten Höhe der Baukörper wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.
- 7.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1,2,4 und 5) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (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 (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.6.6 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 Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen

Charakters des Ortes 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. Eine Ausnahme bildet das Grundstück mit dem Typ 4 und einer höchstzulässigen Anzahl von sechs Wohnungen je Einzelhaus. An dieser Stelle eignet sich der Bau von bis zu zwei Mehrfamilienhäusern. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. 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. 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).

- 7.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6.9 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7506 ein. Im Rahmen einer Abschätzung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet (Büro Sieber) gemäß der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen), zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h ab einem Mindestabstand von 43 m tagsüber und nachts eingehalten werden. Der Abstand des Plangebietes bis zur Straßenmitte der K 7506 beträgt ca. 100 m und somit ist mit keinem Konflikt zu rechnen.
- 7.2.6.10 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 Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.7 Infrastruktur**

- 7.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein.
- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Grundschule, Kindergarten, Rathaus).

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Alleeweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Es sind darüber hinaus die notwendigen Anknüpfungspunkte gegeben, um das Wohngebiet bei einer Weiterentwicklung in Richtung Norden an das Verkehrsnetz anzubinden.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Bürgermeisteramtes mit der Linien 252 gegeben.
- 7.2.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringschließung, die die topografische Situation berücksichtigt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.8.4 Das erwartete begrenzte Verkehrsaufkommen macht eine Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches nicht erforderlich. Entsprechende Maßnahmen können von der Gemeinde dennoch zukünftig umgesetzt werden.
- Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist im Bebauungsplan nicht notwendig. Entsprechende bauliche Anlagen, werden von der Gemeinde bis zur geplanten Weiterentwicklung im Osten und der damit verbundenen Fertigstellung des Erschließungsringes temporär eingerichtet.
- 7.2.8.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## 7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Rottal" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet. Der Drosselüberlauf der privaten Retentionszisternen sowie das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser werden über ein Retentionsbecken gedrosselt und vorgereinigt dem Gewässer "Rot" zugeleitet. Dem Retentionsbecken ist zusätzlich ein Absetzschacht vorgeschaltet, der den Schmutzeintrag in das Retentionsbecken und damit in die "Rot" vermindert.
- Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.5 Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsentwurf der Fassnacht Ingenieure GmbH und dem darin genannten geotechnischen Standortgutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (17.07.2020) wurden bei der Baugrunduntersuchung im gesamten Projektgebiet in den kiesigen Partien Wasserzutritte beobachtet. In den tiefer gelegenen Lagen des Plangebiets beträgt der Grundwasserabstand ca. 1,30 m unter Gelände und steigt in den Hanglagen auf ca. 3,0 m an.

## 7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

## 7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 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 ist im überwiegenden Teil des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen genutzt werden.
- Typ 2 ist am nördlichen Rand und zu Teilen im mittig gelegenen Bereich der Planung vorgesehen. Aufgrund der vergleichsweise geringeren Grundstücksgrößen ist hier aus Gründen der Schaffung von gleichwertiger Wohnqualität im Plangebiet eine höhere Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.
- Typ 3 ist im südöstlichen Bereich vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen und als Doppelhaus mit bis zu zwei Wohnungen konzipiert. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Die für den Typ 4 höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine Anzahl von sechs zulässigen Wohnungen je Einzelhaus schafft die Voraussetzung des Baus von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich. Unter bestimmten Umständen ist die Aufteilung des Grundstückes in zwei Einzelgrundstücke zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus dieses Typs möglich. Für die Gebäude des Typs 4 ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll.
- Typ 5 ist im Westen vorgesehen und dient der weiteren Differenzierung nach Grundstückgröße und entsprechender Überbaubarkeit der Fläche. Die Grundflächenzahl ist hier auf den höchstzulässigen Wert von 0,4 festgesetzt, um eine größtmögliche Nutzung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten.

**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 "Brühl III" 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 Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Brühl III" 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 nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Gutenzell. Es grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch einen Feldweg mit Feldgehölzen begrenzt. Östlich des angrenzenden Naturdenkmals "Allee" liegt mit dem Flusslauf der "Rot" das FFH-Gebiet "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach" (Nr. 7825-311). Nördlich des Plangebietes und jenseits des Feldwegs im Westen schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine Wiesenfläche in Ortsrandlage. Junge Gehölze kommen am westlichen Rand der Fläche entlang des Feldweges vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 26.07.2018 sowie am 15.09.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 20.08.2020). Dabei fanden sich im Plangebiet keine Bäume, die für eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage kommen würden. Hinweise auf xylobionte Käfer im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden. Insgesamt gibt es keine Hinweise auf Lebensräume relevanter Arten im Plangebiet und im Wirkraum des Vorhabens. Ein Brutvorkommen von Vogelarten oder Funktionsbeziehungen zwischen dem FFH-Gebiet

im Osten und dem Waldbiotop im Westen sind nicht zu erwarten. Eine Kernzone des Biotopverbundes feuchter Standorte befindet sich 5 m östlich des Geltungsbereiches. Weitere Kernzonen des Biotopverbundes mittlerer Standorte liegen nördlich und östlich des Plangebietes, ihr nächstgelegener Punkt befindet sich in einem Abstand von 50 m.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Naturdenkmal "Allee", abgetrennt durch die Straße "Alleeweg". Auf der gegenüberliegenden Seite des Naturdenkmals, in etwa 25 m Abstand zur Baugrenze, befindet sich das FFH-Gebiet "Rot, Bellamoner Rottum und Dürnach" (Nr. 7825-311). Das Landschaftsschutzgebiet "Iller-Rottal" (Nr. 4.26.007) umschließt den Ortsteil Gutenzell und rückt im Westen des Plangebietes auf etwa 25 m heran. Im Osten des Geltungsbereiches liegen die Biotope "Flußlauf der "Rot" zwischen Gutenzell und Huggenlaubach" (Nr. 1-7825-426-0301) und "Tümpel nördlich Gutenzell" (Nr. 1-7825-426-0310). Etwa 280 m nördlich befindet sich das "Feldgehölz mit Quellaustritt nördlich Gutenzell" (Nr. 1-7825-426-0302). Zudem liegt 320 m südlich des Geltungsbereichs die Zone III und III A des Wasserschutzgebietes "WSG Gutenzell-Ursprung" (Nr. 426.059).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur geologischen Einheit der Oberen Süßwassermolasse und liegt im Naturraum "Holzstöcke" innerhalb der "Donau-Iller-Lech-Platte". Es handelt sich um eine durch Eiszeiten geprägte Terrassenlandschaft. Der Bodentyp im Plangebiet ist hauptsächlich Parabraunerde aus kieshaltigen Fließerden und kiesreichem Hangschutt, am östlichen Rand nahe der "Rot" liegt außerdem Auengley aus Auenlehm, der sich z. T. über Hochflutlehm gebildet hat. Dieser liegt wiederum auf einer Schicht aus Schotter. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber durch die landwirtschaftliche Nutzung deutlich anthropogen überprägt (Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandesaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Laut dem Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist die Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser als mittel bis hoch einzustufen.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Östlich des Plangebietes liegt in etwa 25 m Abstand der Flusslauf der "Rot". In ähnlichem Abstand befindet sich in südöstlicher Richtung ein stehendes Kleingewässer. Die "Rot" ist ein Gewässer I. Ordnung, sodass gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG mit baulichen Anlagen ein Abstand von 50 m einzuhalten ist. Der Erhaltungszustand der "Rot" wird mit B bis C bewertet. Da das Gelände von Westen nach Osten hin leicht abfällt, kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächlichen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Gemäß dem Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsentwurf der Fassnacht Ingenieure GmbH und dem darin genannten geotechnischen Standortgutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (17.07.2020) wur-

den bei der Baugrunduntersuchung im gesamten Projektgebiet in den kiesigen Partien Wasserzutritte beobachten. In den Tallagen beträgt der Grundwasserabstand ca. 1,30 m unter Gelände und steigt in den Hanglagen auf ca. 3,0 m an.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich Kaltluft bilden kann. Am westlichen Rand der Fläche wachsen entlang des Feldweges einige junge Gehölze, die in geringem Maße Frischluft produzieren. Da die im Süden gelegene Wohnbebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) und sich im Westen, Norden und Osten weitere Freiflächen anschließen, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. 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 (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur dünn besiedelten Terrassenlandschaft der "Holzstöcke". Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Gutenzell. Die Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Nur entlang des westlich gelegenen Feldweges befinden sich einige Gehölze. Am Gebiet führt mit dem "Alleeweg" ein Wanderweg zu dem nördlich gelegenen Kapellenberg und den Überresten der Burg Gutenzell vorbei, sodass der Fläche eine mäßige Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Westen und Norden schließt der überplante Bereich an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Westen und Norden her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 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 Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Der Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte bleibt von der Planung unberührt. Die von der Planung betroffenen Gehölze im Westen des Gebietes sollten wenn möglich erhalten werden. Ist dies nicht möglich, muss jeder Verlust durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die Landwirtschaft und die naheliegenden Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Auf Grund der Schutzwürdigkeit der Umgebung des Plangebietes ist keine Erweiterung des Baugebietes nach Norden vorgesehen.



- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Da durch die Planung eine potenzielle Beeinträchtigung des FFH-Gebietes "Rot, Bellamonter Rottum und Dürnach" (Nr. 7825-311) eintreten kann, wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes auszuschließen (siehe überarbeitete FFH-Vorprüfung des Büro Sieber vom 17.08.2020). Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Die Biotop und das südlich gelegene Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen. Zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet wird durch die Festsetzung einer Pflanzung mit zu erhaltenden Gehölzen ein ausreichend großer Puffer-/Abstandsbereich geschaffen. Zum Schutz des Naturdenkmals "Allee" östlich des Plangebietes wird mit der Bebauung ein Abstand von 20 m eingehalten.
- 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.
- 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 in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gesammelt und von dort gedrosselt in die "Rot" geleitet werden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in privaten Regenwasserzisternen gesammelt und gedrosselt dem geplanten Retentionsbecken im Nordosten zugeführt. Vor der Einleitung in das Retentionsbecken wird ein Absetzschacht mit Tauchwand vorgeschaltet. Die geplante Einleitung in die "Rot" hat somit keine Auswirkungen auf Grund von stofflichen Einträgen in das Gewässer. Neben der direkten, gedrosselten Einleitung in die Rot erfolgt bereits eine Versickerung des Niederschlagswasser innerhalb des Retentionsbeckens in den Untergrund, sodass ein Teil des Niederschlagswassers ausschließlich über den Grundwasserzufluss zur "Rot" abgeleitet wird.

Nach den Angaben der ergänzenden Unterlagen zum Wasserrechtsentwurf der Fassnacht Ingenieure GmbH (Fassung vom 20.08.2020) kommt es durch die geplanten Einzel- und Doppelhäuser nur in den unmittelbar an den "Alleeweg" angrenzenden Baufeldern zu einem Kontakt bzw. eine

Einbindung in das Grundwasser (insbesondere beim Ausbau eines Kellers). Eine Einbindung an die grundwasserführenden Schichten ist auf dem Baufeld Nr. 31, Typ 4 mit einem möglichen Geschosswohnungsbau mögliche bzw. sehr wahrscheinlich. Da es sich hierbei jedoch nun um ein Baufeld mit einer maximalen Ausdehnung des Baukörpers von ca. 40 m handelt, ist eine Riegelwirkung durch die Bebauung nicht vorhanden. Eine Unterbrechung oder auch nur maßgebliche Reduzierung der vorhandenen Grundwasserströmungen ist durch die Bebauung daher nicht zu erwarten.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands "Mittleres Rottal" zugeführt. Zur Vorsorge gegen mögliche Überflutungen aus wildabfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen wird zwischen dem Wirtschaftsweg auf der Fl.-Nr. 660 und dem Wohngebiet ein Wall mit einer Kronenhöhe von etwa 0,50 m hergestellt und bepflanzt. Ggf. wildabfließendes Oberflächenwasser wird so über den Wirtschaftsweg nach Norden umgeleitet und gelangt nicht in das Wohngebiet.

- 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 Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Um die Frischluftproduktion im Plangebiet möglichst zu erhalten bzw. zu verbessern, werden die vorhandenen Gehölze soweit möglich erhalten und durch eine Vielzahl neuer Pflanzungen ergänzt. Durch den Anliegerverkehr kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoffanreicherungen. Zudem führt die hinzutretende Bebauung zu einer Erhöhung der Wärmeabstrahlung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper wird der nördliche Ortsrand weiter in die freie Landschaft hinaus verlagert. Dadurch erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick in die freie Landschaft). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut an das südliche Bestandsgebiet anschließt.

### **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 westlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung in Richtung Landschaftsschutzgebiet dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und den daran anschließenden Freiflächen schafft.

- 8.2.3.3 Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird zur Eingrünung und zur Anlage des Retentionsbeckens eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit Teilpflanzungen versehen.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.5 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.
- 8.2.3.6 Zur Sicherung des jungen Gehölzbestandes am westlichen Rand des Plangebietes, wurde auf der öffentlichen Grünfläche eine Pflanzung mit Erhalt der Gehölze festgesetzt. Zur Stärkung der Eingrünung werden die vorhandenen Gehölzstrukturen durch neue Pflanzungen ergänzt. Hierfür sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.
- 8.2.3.8 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.
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.10 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.
- 8.2.3.11 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 im Straßenbereich und 3,00 m auf den privaten Grundstücken verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module 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.

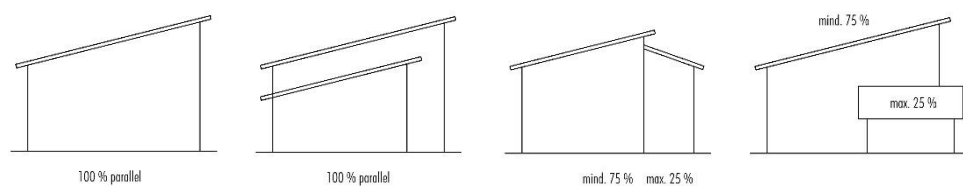
- 8.2.3.13 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht sowie Hecken zulässig.
- 8.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Sattel-, Walm- und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und werden bei aktuellen Baugesuchen regelmäßig nachgefragt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. 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. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profiltgleichen 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 von 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 Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene 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 Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Pultdächern 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 von Pult- und Flachdächern.

- 9.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (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 Planungs-Sicherheit 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 Firsthöhe ausreichend.

- 9.1.1.6 Die Vorschriften zu den Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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

- 9.1.2.1 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. Die hierbei zu berücksichtigende optische Gliederung lockert das Gesamterscheinungsbild der Stützkonstruktionen auf. Eine Gliederung ist auch definiert als eine Aufteilung eines Ganzen in mehrere strukturelle Bereiche, die im gesamten eine Einheit bilden. Im Falle der Stützkonstruktionen soll diese Aufteilung optisch erfolgen – demnach beispielsweise in Beschaffenheit, Materialauswahl und Farbgestaltung.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Sie sind der örtlichen Stellplatzsatzung entnommen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungs-

Struktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da der Planungsbereich nur beschränkte Regelquerschnitte wirtschaftlich erscheinen lässt.

## 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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Die Gemeinde ist im Besitz der Flächen im Plangebiet.

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 auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,13 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,41	77,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,46	14,7%
Öffentliche Grünflächen	0,26	8,3%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 19,09%

10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 78

10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 24,9



10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):  
195

## **10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trenn-System des Abwasserzweckverbandes Mittleres Rottal.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Frischwassernetz der Gemeinde Gutenzell-Hürbel.

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Gutenzell-Hürbel durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Gebrüder Miller Schwendi

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamtes Biberach

10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.09.2019/ 05.12.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2019/ 16.12.2019 enthalten):

- Aufnahme eines Hinweises zur Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Aufnahme eines geotechnischen Hinweises zum Aufbau des Untergrundes im Plangebiet
- Redaktionelle Änderung bezüglich der Höhe der Nebenanlage durch Streichen einer Textpassage
- Redaktionelle Änderung des Kartenausschnittes des Regionalplanes Donau-Iller
- Redaktionelle Änderung der Planzeichnung – Kennzeichnung Rad-/Fußweg
- Ergänzender Hinweis zum Höhenbezugssystem

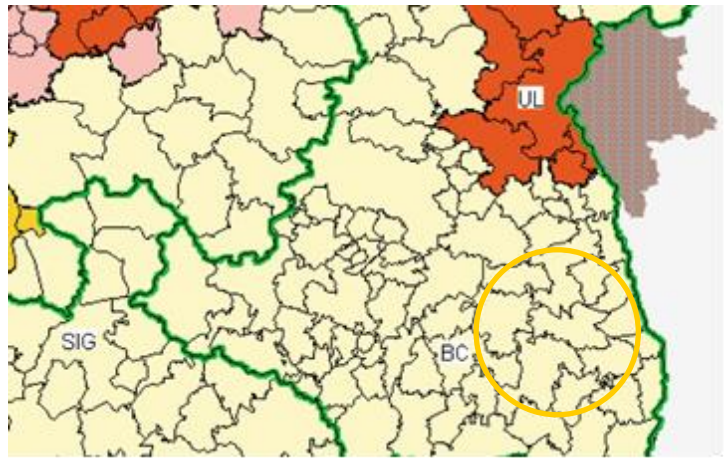
- Ergänzender Hinweis zu Regenwasserzisternen
  - Ergänzung der Rechtsgrundlagen: Aufnahme des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Baden-Württemberg
  - Anpassung der Ausgestaltung der Stützkonstruktionen
- 10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.2020 enthalten):
- Aufnahme eines Hinweises zum Schutz vorhandener Gehölze
  - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
  - Ergänzung der Begründung zur Gestaltung des Pultdaches
  - Konkretisierung des Begriffs „optische Gliederung“ in der Festsetzung 3.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten sowie entsprechende Ergänzung in der Begründung
- 10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.08.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.10.2020 enthalten):
- Anpassung der Rechtsgrundlage des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg
  - Anpassung der Festsetzung zur Baugrenze auf dem Grundstück Nr. 9 zur Einhaltung des 50 m-Abstandes zwischen der "Rot" (Gewässer I. Ordnung) mit baulichen Anlagen (gem. § 61 BNatSchG)
  - Überarbeitung der Festsetzung zu Lichtpunkthöhen zur Festlegung der Lichtpunkthöhen auf den privaten Baugrundstücken bei maximal 3,00 m über der Geländeoberkante
  - Änderungen des Hinweises zum Artenschutz
  - Ergänzung des Zieles 5.1.2 zu "überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen" aus dem Landesentwicklungsprogramm in der städtebaulichen Begründung
  - Ergänzung der Begründung um Informationen zum Grundwasserstand
  - Ergänzung der Begründung um genauere Informationen zum Entwässerungskonzept der Fassnacht Ingenieure GmbH

- Ergänzung der Abarbeitung der Umweltbelange um Beschreibung der Schutzmaßnahmen gegenüber wildabfließendem Oberflächenwasser
- Änderungen und Ergänzungen der Abarbeitung der Umweltbelange

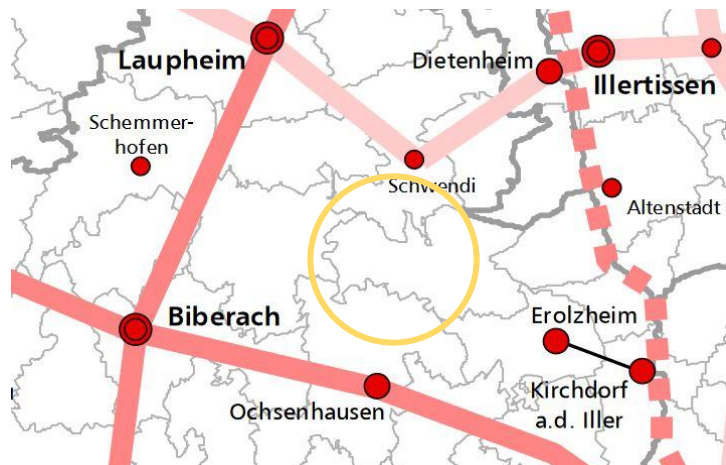
10.3.1.4 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.03.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.04.2021 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung eines Hinweises zum Waldabstand
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung

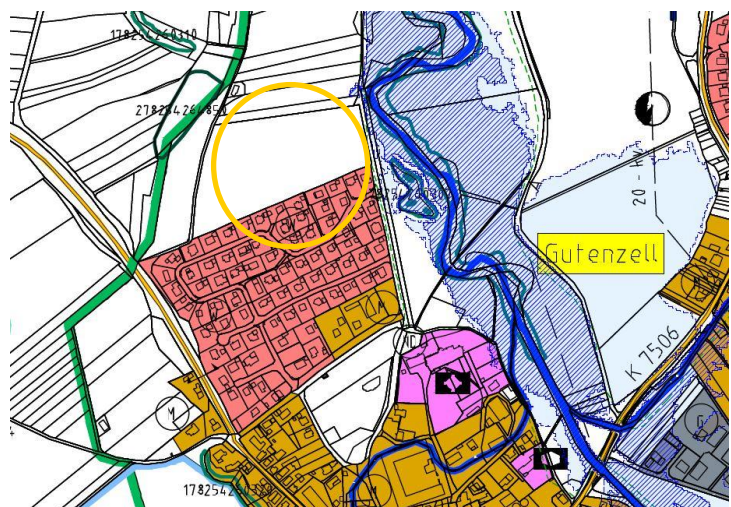
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller 1987, 1. Teilfortschreibung des Regionalplans 2000, Karte 1 "Raumstruktur"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 20.11.2018. Darstellung als landwirtschaftliche Fläche



Blick vom südöstlich gelegenen Ortsrand auf das gesamte Plangebiet



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet sowie die anschließende Bestandsbebauung



Blick von Südwesten auf den "Alleeweg" und dem westlichen Randstück des Planungsgebiets "Im Brühl III"



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2018. Der Beschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Gutzell-Hürbel, den 20.04.2020

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)

**13.2 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 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 15.04.2019; Entwurfsfassung vom 03.11.2018; Bekanntmachung am 10.05.2019) sowie in der Zeit vom 30.12.2019 bis 15.01.2020 (Billigungsbeschluss vom 16.12.2019; Entwurfsfassung vom 05.12.2019; Bekanntmachung vom 20.12.2019) statt.

Gutzell-Hürbel, den 20.04.2020

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 31.07.2018 sowie im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben am 06.07.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.05.2019 (Entwurfsfassung vom 03.11.2019; Billigungsbeschluss vom 15.04.2019) sowie mit Schreiben vom 18.12.2019 (Entwurfsfassung vom 05.12.2019; Billigungsbeschluss vom 16.12.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gutzell-Hürbel, den 20.04.2020

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)

#### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 Bau GB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2020 über die Entwurfsfassung vom 18.02.2020.

Gutzell-Hürbel, den 20.04.2020

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)

#### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 18.02.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.04.2020 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Der Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.03.2021 lagen dem erneuten Satzungsbeschluss vom 12.04.2021 zu Grunde und entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Gutzell-Hürbel, den 20.04.2020


  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden am 16.04.2021 erneut ortsüblich bekannt gemacht. Damit treten der Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Kraft. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gutzell-Hürbel den 16.04.2021

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)

#### 13.7 Ergänzendes Verfahren (gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss zum ergänzenden Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.10.2020 über die Entwurfsfassung vom 20.08.2020.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.11.2020 bis 09.12.2020 (Billigungsbeschluss vom 19.10.2020; Entwurfsfassung vom 20.08.2020; Bekanntmachung am 30.10.2020) statt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingeholt. Sie wurden mit Schreiben vom 30.10.2020 (Entwurfsfassung vom 20.08.2020; Billigungsbeschluss vom 19.10.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Brühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.03.2021 wurde vom Gemeinderat am 12.04.2021 gefasst (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

### 13.8 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutenzell-Hürbel wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Brühl III" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Gutenzell-Hürbel, den 19.06.2020 .....

  
.....  
(Bürgermeisterin Wieland)



Plan aufgestellt am: 03.11.2018  
Plan geändert am: 12.09.2019/ 05.12.2019  
Plan geändert am: 18.02.2020  
Plan geändert am: 20.08.2020  
Plan geändert am: 15.03.2021

Planer:

.....  
(i.A. B.Sc. N. Begic)

Büro Sieber, Lindau (B)

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