

Gemeinde Unterwaldhausen
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Unteresch“



Entwurf

07.07.2026

Inhalt

1 Übersichtslageplan M 1:2500

2 Planteil mit Legende M 1:500

3 Textteil mit Verfahrensvermerken und Satzung

4 Begründungen

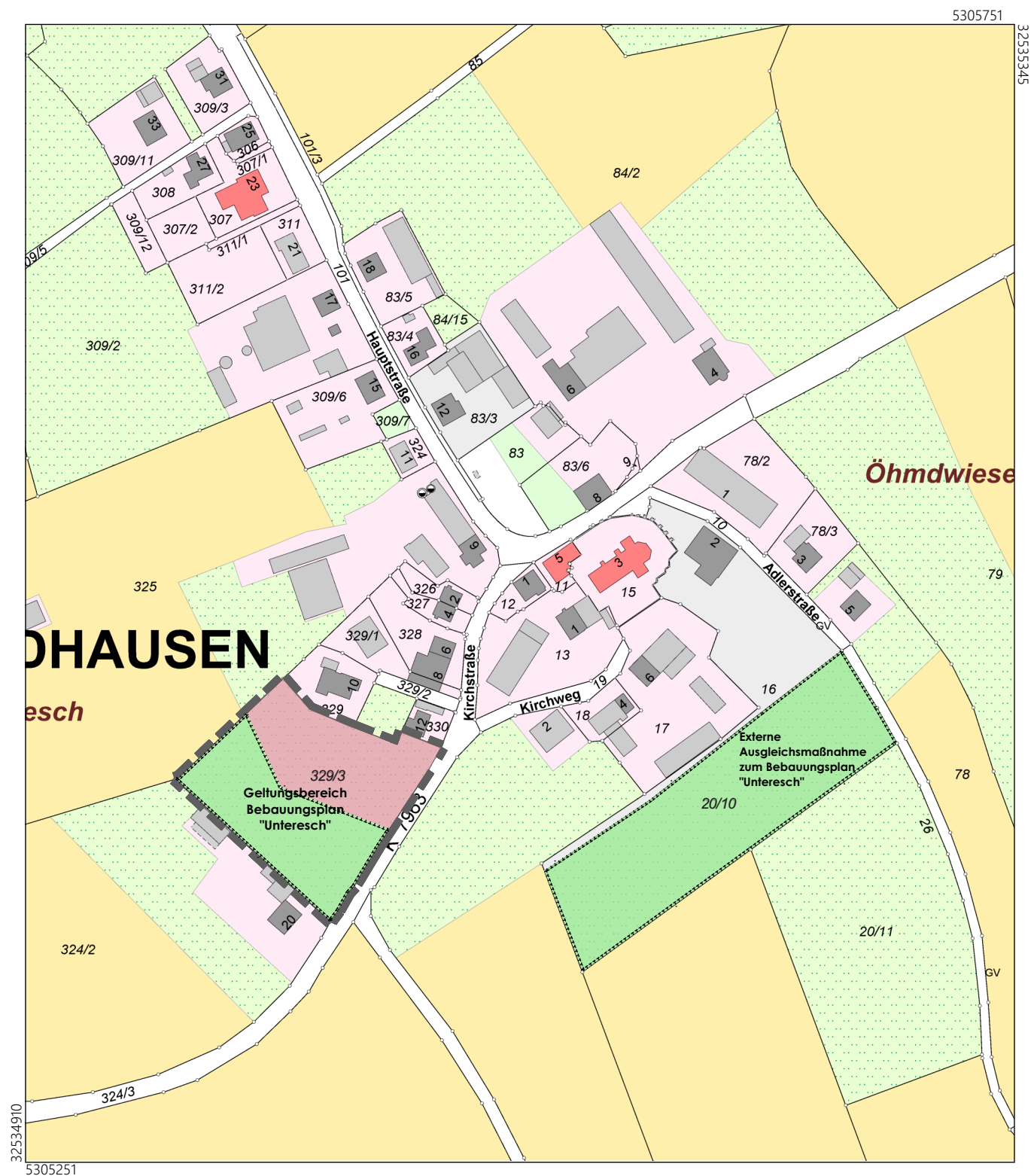
5 Umweltbericht mit Anlagen

Landratsamt Ravensburg
Vermessungsbehörde
Friedhofstraße 3
88212 Ravensburg

Flurstück: 12
Flur:
Gemarkung: Unterwaldhausen

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

Unterwaldhausen
Ravensburg
Tübingen



Maßstab 1:2500 0 20 40 60 Meter

Gemeinde Unterwaldhausen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Unteresch"

Übersichtslageplan

07.07.2026

Gemeinde Unterwaldhausen
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Unteresch“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 07.07.2026

Entwurf

07.07.2026

Gemeinde Unterwaldhausen
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Unteresch“

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025
(BGBl. 2025 I Nr. 348).

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176).

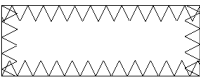
1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6
des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

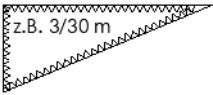
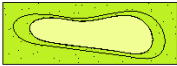
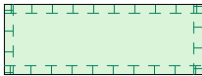
1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.03.2026
(GBl. 2026 Nr. 44).

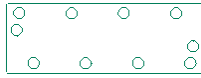
1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026
(GBl. 2026 Nr. 13)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(5) BauNVO § 1(6)1 BauNVO § 4 BauNVO
2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO. Die Nutzungen nach § 4(2) BauNVO 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Die Nutzungen nach § 4(2) BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,35	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse 	Zahl der Vollgeschosse zwingend (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen TH min. 4,50 m TH max. 6,50 m FH max. 10,50 m	zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe zeichnerischer Teil) Die zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung. maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.

2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1		Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze 	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen 	Zulässige Firstrichtungen der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze 	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. (siehe zeichnerischer Teil) Offene ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von 7,00 m ab der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
	Abstand zu den Verkehrsflächen	Der Abstand zwischen Garagen und überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite zur Garage mindestens 5,00 m, seitlich mindestens 0,5 m betragen.
2.4	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9(1)10 BauGB
2.4.1	Anbauverbot 	Auf den an die Kreisstraße K 7963 angrenzenden Flächen sind bis zu einer Tiefe von 10 m gemessen ab dem Fahrbandrand der Kreisstraße Gebäude, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

2.4.2	Sichtfelder	Die im Planteil eingetragenen Sichtfelder sind dauerhaft von allen ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Bäume und Straßenleuchten sind innerhalb der Sichtfelder zulässig.
		
2.5	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB Öffentliche Verkehrsflächen (siehe zeichnerischer Teil)
		
2.6	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB Versickerungsmulde (siehe zeichnerischer Teil) Der Bereich ist als offene, begrünte Mulde anzulegen. Ein Dauereinstau ist nicht zulässig.
		
	<i>Die Festsetzung wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung Ing. Büro Schwörer, Altheim, ergänzt.</i>	
2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a BauGB
2.7.1	Erhalt und Entwicklung Streuobstwiese auf Flst.Nr. 329/3	(siehe zeichnerischer Teil) Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Streuobstbäume zu erhalten, regelmäßig durch fachgerechte Erziehungs-, Erhaltungs- und Verjüngungsschnitte zu pflegen und bei Verlust durch hochstämmige Obstbäume in gebietsheimischen Sorten zu ersetzen. Zur Ergänzung des Bestandes sind innerhalb dieser Fläche acht hochstämmige Obstbäume in gebietsheimischen Sorten anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Das Grünland der Streuobstwiese ist extensiv, durch Mahd Ende Juni und im September zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist soweit als möglich abzuführen, oder randlich abzulagern. Das flächige Liegenlassen des Mahdgutes ist zu vermeiden.
		
	Anpflanzen von Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	Innerhalb dieser Fläche ist am nordwestlichen Rand eine Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern mit einem Anteil von mind. 30% dornigen Gehölzen anzulegen.



Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

Pflanzung der Hecke mind. zweireihig, im Dreiecksraster, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,50 m.

Wirtspflanzen des Feuerbrandes dürfen wegen der angrenzenden Streuobstwiese nicht verwendet werden.

Pflege- und Erhaltungsschnitte sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Innerhalb dieser Fläche ist am nordwestlichen Rand eine Benjeshecke mit einzelnen Wurzelstöcken und Totholz unterschiedlicher Stärke, sowie Kronenholz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7.2 Pflanzgebot für Bäume PfG 1



Auf den privaten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum in gebietsheimischen Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit gleichartig zu ersetzen.

(siehe zeichnerischer Teil)

Der Standort der Bäume darf von der Darstellung im zeichnerischen Teil abweichen.

2.7.3 Pflanzgebote für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind nicht zulässig.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sind Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdeckten Stellplätzen dauerhaft extensiv zu begrünen.

Stärke der Substratschicht mind. 10 cm.
Für die Dachbegrünung ist eine artenreiche Saatgutmischung aus Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen zu verwenden, z.B. Fa. Syringa M 10, Fa. Rieger-Hofmann Nr. 18 und Nr. 19.

Retentions- und Versickerungsmulden

Retentions- und Versickerungsmulden sind mit gebietsheimischem Saatgut als Hochstaudenflur anzulegen.

2.7.4	Erhaltungsgebot	für Bäume
		(siehe zeichnerischer Teil)
		Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit hochstämmigen Obstbäumen in gebietsheimischen Sorten zu ersetzen.
		Bestehende Gehölze sind während der Bauzeit mit geeigneten Maßnahmen vor Beschädigungen und Bodenverdichtungen im Wurzelraum zu schützen.
2.7.5	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt soweit als möglich versickert werden.
	<i>(Die Festsetzung wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung Ingenieurbüro Schwörer GmbH, Altheim, ergänzt.)</i>	Auf jedem Grundstück ist zudem eine Regenwasserzisterne mit einem Nutzinhalt von mind. 3,0 m³ vorzuhalten. Der Überlauf der Zisternen muss versickert werden.
		Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.7.6	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.
		Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerflächen für Baumaterialien sind soweit als möglich auf bereits verdichteten Flächen oder auf zur Bebauung bzw. Befestigung vorgesehenen Flächen anzulegen.
		Stellplatzbereiche und Fußwege auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke zu befestigen.
2.7.7	Artenschutz	
	Bauzeitenregelung	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wie Störungen für Brutvögel, dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
	Außenbeleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen sind für die Beleuchtung der Verkehrsflächen, sowie für die Außenbeleuchtung

	der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel bis max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40° C nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Zuwegen und Freiflächen auf den privaten Grundstücken, muss bodennah und möglichst über Bewegungsmelder erfolgen.
Vorkehrungen gegen Vogelschlag	Zur Vermeidung von Vogelschlag an freistehenden Glasbauteilen und verglasten Fassadenelementen müssen durchsichtige, großflächig ungegliederte Glasscheiben, die nicht hinter undurchsichtigen Balkonbrüstungen liegen, mit Vogelschutzmaßnahmen versehen werden. Als Maßnahmen kommen in Betracht: - Unterteilung der Glasscheiben - Verwendung von Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15% - Sichtbarmachen von Glasflächen durch Siebdruck, Sandstrahlung, farbige Folien, Mattierung, Beschichtung, Strukturen - feststehender Sonnenschutz, Lochbleche, Gitter, partielle Holzverkleidungen - Beschattung Abstand der Markierungen, Kontrast, Abdeckungs- und Reflexionsgrad sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.
Durchlässigkeit von Einfriedungen	Zur Vermeidung von Barriereeffekten müssen Einfriedungen, für Kleintiere durchlässig, mind. 15 cm über dem Boden enden.
Vermeidung von Falleneffekten	Zur Vermeidung von Falleneffekten müssen Abdeckungen von Straßeneinlaufschächten, Lichtschächten, etc. mit einer Maschenweite von < 2 cm ausgebildet werden.
Ökologische Baubegleitung	Die Baufeldfreimachung und Rodung der Streuobstbäume und Heckenstrukturen ist von einem Fachgutachter der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44(1)3 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

	Höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten	Innerhalb der bestehenden Streuobstwiese und in geeigneten Randbereichen sind 18 Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Die Höhlen- und Halbhöhlenkästen (z.B. Fa Schwegler) sind an der Ost- und Südostseite von Bäumen anzubringen. Dabei ist direkte Sonneneinstrahlung zu vermeiden und ein freier Anflug zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind unter fachkundiger Begleitung (ÖBB) rechtzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen, jährlich zu reinigen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
	Fledermäuse	Innerhalb der bestehenden Streuobstwiese sind vier Fledermauskästen (2 Flachkästen und 2 Höhlen, z. B. Fa. Schwegler) an den Ost- bis Südostseiten von geeigneten Bäumen in mind. 3-4 m Höhe anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.
2.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	LR-RW	Leitungsrecht für Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Unterwaldhausen
	<i>(Die Festsetzung wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung Ingenieurbüro Schwörer GmbH, Altheim, ergänzt.)</i>	(siehe zeichnerischer Teil) Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen freizuhalten.
2.9	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
		Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude und der Garagen und überdeckten Stellplätze darf max. 30 cm über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.
2.10	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unteresch“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.0 **Zuordnung von
planexternen
Ausgleichsmaßnahmen**

§ 1a(3) BauGB
§ 9(1a)2 BauGB

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

(siehe zeichnerischer Teil)

3.1 Ausgleichsmaßnahme

Neuanlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.Nr. 20/10, Gemarkung Unterwaldhausen, durch Anpflanzen von 37 hochstämmigen Obstbäumen in gebietsheimischen Sorten, Stammhöhe min. 1,80 m.



Umweltbericht und EA-Bilanz Planstatt Senner GmbH 06.07.2026

In den ersten Standjahren ist eine ausreichende Bewässerung und Baumscheibenpflege sicher zu stellen, sowie Verbiss-Schutz und Stammanstrich anzubringen.

Der Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. Ausfälle bei Neupflanzungen und Abgänge von älteren Bestandsbäumen sind gleichartig zu ersetzen.

Das Grünland der Streuobstwiese ist extensiv, durch eine ein- bis zweischürige Mahd, mit einer ersten Mahd frühestens Anfang Juni und einer zweiten Mahd im September, mit Abräumen des Mahdgutes, oder durch eine Beweidung mit max. 0,6 GVE/ha, zu bewirtschaften.

Bei mind. einem Bewirtschaftungsgang ist zu Heuen (wenden + schwadern + einbringen), um die Verbreitung von Saatgut zu erhöhen.

Jährlich wechselnd sind Altgrasstreifen (10–20 % der Fläche) über den Winter stehen zu lassen.

Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichfläche, Flst Nr. 20/10 zur bestehenden Bebauung hin ist ein Blühstreifen als mesophytischer Saum anzulegen. Dabei ist eine regionale Saatgutmischung aus 50% Blumen und 50% Gräsern des südlichen Alpenvorlandes zu verwenden.

Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Zur Abgrenzung nach Südwesten hin ist eine Hecke mit mind. 30% Anteil an dornigen Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecke ist mindestens zweireihig mit Pflanzung im Dreiecksraster anzulegen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m.

Zur Abgrenzung gegenüber den südlich angrenzenden Ackerflächen ist eine Benjeshecke mit dem im Bereich der Ausgleichsmaßnahme anfallenden Totholz und Baumschnittgut anzulegen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen muss bis spätestens ein Jahr nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Unteresch“ erfolgen.

3.2 Monitoring

Zum Nachweis des Kompensationserfolges ist, unter Berücksichtigung von Entwicklungszeiten, ein regelmäßiges Monitoring alle 3 Jahre durchzuführen.

Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und möglicherweise auftretende, unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind erstmalig ein Jahr Umsetzung der Bebauung und erneut nach 3 und 5 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Angebrachte Quartier- und Nisthilfen (CEF-Maßnahmen 1 und 2) sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen, ggfs. zu reparieren und zu optimieren. Dies ist im Zuge des Monitorings zu protokollieren.

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zugelassen. Für Garagen und überdeckte Stellplätze ist als Dachform nur Flachdach zulässig.
4.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 18° - 37°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 18° bis 37° festgesetzt. Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
4.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Mit Dachaufbauten ist von den Dachrändern am Ortsgang jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Mit Auf-Dach-Solarmodulen ist von allen Dachrändern ein Abstand von jeweils mind. 0,50 m einzuhalten, mit aufgeständerten Solarmodulen ein Abstand von jeweils mind. 1,00 m.
4.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun oder hellgrau bis dunkelgrau zu verwenden. Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sind zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind generell zulässig.

4.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
4.2.1	Gelände-veränderungen	Flächige, über das Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeänderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind bis 30 cm Höhe zulässig. Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und an die Nachbargrundstücke, sowie zur Gestaltung der Freianlagen sind als Anböschungen, Abgrabungen und mit Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände zulässig. Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Anböschungen bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Verkehrs- bzw. Grünfläche zugelassen. Stützmauern und Abgrabungen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
4.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind zulässig: Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä., sowie Zäune aus flächigen Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.
4.3	Garagen und Stellplätze	§ 74 (2) 2 LBO
4.3.1	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

5.	Hinweise	
5.1	Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
5.2	Baugrund	Für das Plangebiet wurde durch das Büro Kugel Schlegel Wunderer, beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg, am 16.06.2026 eine geologische Ersteinschätzung vorgenommen. Als Baugrund ist unterhalb der Ober- und Unterbodenschicht ab einer Tiefe von 0,70 m bis 0,75 m steifer bis halbfester Geschiebelehm anzutreffen. Oberboden: Schluff, sandig, schwach humos, durchwurzelt, organische Reste, dunkelbraun, weich, erdfeucht. Unterboden: Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis schwach grobkiesig, sehr schwach humos, braun, steif, erdfeucht bis trocken. Geschiebelehm: Schluff, sandig bis schwach sandig, schwach kiesig bis schwach grobkiesig, beige, steif bis halbfest, erdfeucht. Auf die Notwendigkeit objektbezogener Baugrunduntersuchungen im Bereich der privaten Baugrundstücke wird ausdrücklich hingewiesen.
5.3	Grundwasser	Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist der Aufschluss nach § 49(2) und (3) Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43(6) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Es wird empfohlen grundstücks- und bauwerksbezogene Erkundungen durchzuführen.

5.4	Niederschlagswasser	Der anstehende Untergrund ist im oberen Bereich bis ca. 0,70 m Tiefe für die Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend durchlässig. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt zwischen $2,1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und $4,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$. Der tiefere Untergrund ist als gering durchlässig einzustufen. (Geotechnische Ersteinschätzung KSW Kugel Schlegel Wunderer, beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg, Vorabzug vom 16.06.2026)
	<i>(Der Hinweis wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung Ingenieurbüro Schwörer GmbH, Altheim, ergänzt.)</i>	Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, soweit als möglich versickert werden. Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben verwiesen: - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Größe der Versickerungsmulde/-Fläche entsprechend der Durchlässigkeit der anstehenden Böden mind. 10% - 15% der angeschlossenen Flächen - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, mit geschlossener Vegetationsdecke bewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen. Der Überlauf von Regenwasserzisternen muss in eine Versickerungsmulde eingeleitet werden. Auf Flächen, die in Versickerungsanlagen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

5.6	Bodenschutz	Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.
-----	-------------	--

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzen zu begrünen.

Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

5.6 Abfälle

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

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09.07.2021 (in Kraft getreten am 01.08.2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5.7 Immissionen

Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit vorübergehenden belästigenden Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen ist.

Gemeinde
Unterwaldhausen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Unteresch“

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, den 07.07.2026

7.

Verfahrenshinweise

7.1

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO

Erörterung des Bebauungsplanentwurfes durch den
Gemeinderat und Beschluss für die frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger
öffentlicher Belange

am 17.06.2026

7.2

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. 3(1) BauGB

am 17.07.2026

7.3

Frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

vom 27.07.2026 bis 28.08.2026

der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

vom 27.07.2026 bis 28.08.2026

7.4

Abwägung der eingegangenen Anregungen und
Bedenken, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des
Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung
vom

und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat

am

- 7.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3(2) BauGB
am
- 7.6 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
des Bebauungsplanentwurfs vom und der
Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom,
jeweils mit Begründung
vom bis
- 7.7 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch
die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB
vom bis
- 7.8 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den
Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO
am
Unterwaldhausen, den

Dr. Jochen Currle, Bürgermeister

- 7.9 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-
planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem
Satzungsbeschluss vom überein.
Unterwaldhausen, den

Dr. Jochen Currle, Bürgermeister

7.10

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am

Unterwaldhausen, den

Dr. Jochen Currie, Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan „**Unteresch**“ der Gemeinde Unterwaldhausen
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13),

§ 74 der (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterwaldhausen die Satzung über den Bebauungsplan „**Unteresch**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Unteresch**“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „**Unteresch**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom und dem textlichen Teil vom
Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Unteresch**“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „**Unteresch**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Unterwaldhausen, den

.....
Dr. Jochen Currie, Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Gemeinde Unterwaldhausen
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Unteresch“

Begründungen

Entwurf

07.07.2026

Gemeinde
Landkreis

Unterwaldhausen
Ravensburg

Bebauungsplan „Unteresch“

Begründung

1 Lage

Die Gemeinde Unterwaldhausen mit den Ortsteilen Oberwaldhausen und Unterwaldhausen liegt im nordwestlichen Randbereich des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Bad Saulgau und liegt zwischen den Kleinzentren Altshausen im Nordosten, Ostrach im Nordwesten und Wilhelmsdorf im Südwesten, im ländlichen Raum.

Die Gemeinde Unterwaldhausen ist über die Kreisstraßen K 7963 und K 7964 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Gemeinde ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Altshausen.

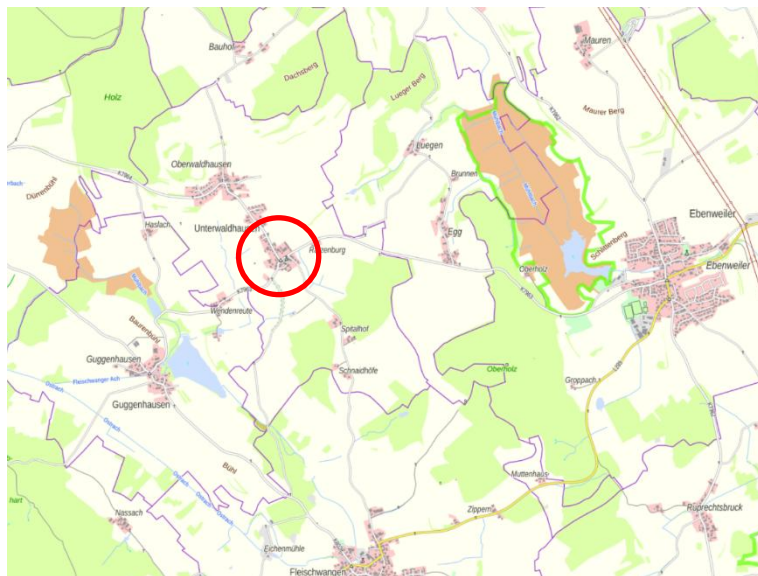


Abb. 1 Übersichtskarte Lage im Raum

Geoportal BW

Das Plangebiet „Unteresch“ liegt am südwestlichen Rand des Ortskerns von Unterwaldhausen. Es grenzt im Osten an die bestehende Bebauung im Ortskern Unterwaldhausen, im Süden an die Kirchstraße, Kreisstraße K 7963 nach Guggenhausen an. Im Norden schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an, im Westen ein gemischt genutztes Grundstück mit Wohngebäude und Betriebsgebäuden einer Schreinerei. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie tragen einen nach § 33a NatSchG BW geschützten Streuobstbestand mit insgesamt 35 Obstbäumen. Südöstlich der Kreisstraße und südwestlich auf dem Grundstück Flst.Nr. 324/2 schließen ebenfalls Streuobstwiesen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unteresch“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 329/3. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.022 m².



Abb. 2 Luftbild Ortskern Unterwaldhausen mit Markierung Planbereich LUBW/LGL

Das Gelände im Plangebiet weist vom Ortsrand im Nordosten bis zur Grundstücksgrenze im Südwesten eine leichte Neigung auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 2,50 m.

Das Plangebiet liegt in der geologischen Einheit der Kißlegg-Subformation. Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Oberbodens aus Parabrauerden aus Geschiebemergel (Bodenkundliche Einheit U 51), im nahen Untergrund stellenweise vergleht, z.T. rigolt.

Der Boden weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und unter landwirtschaftlicher Nutzung hohe bis sehr hohe Filter und Pufferwirkung gegenüber Schadstoffen.

2 Überörtliche Planungen

Regionalplan Bodensee- Oberschwaben 2023

Die Gemeinde Unterwaldhausen ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt. Diese Zielvorgabe soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln. Dabei gehört, gem. Zielvorgabe 2.4.3 Z(3), zur Eigenentwicklung „...die Schaffung von Wohnraum und von Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf.“

Die geplante kleinräumige Erweiterung der Bauflächen angrenzend an den Ortsrand von Unterwaldhausen hat vor allem zum Ziel, jungen einheimischen Familien den Bau eines Eigenheimes in der Gemeinde zu ermöglichen. Die Zielsetzung der Gemeinde entspricht damit der Zielvorgabe 2.4.3 Z(3) des Regionalplanes.

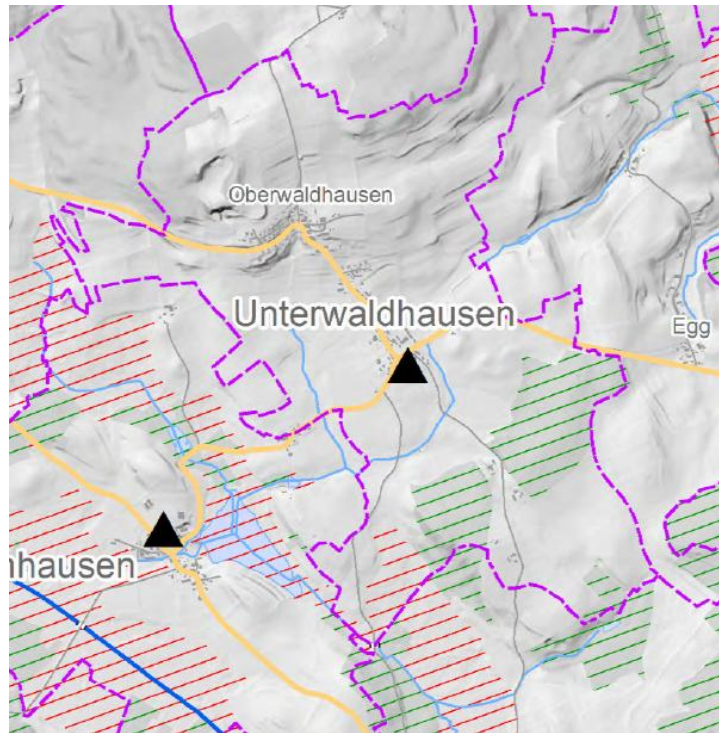


Abb. 3 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

RVBO

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen weist für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen aus.



Abb.4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

GVV Altshausen

Anlass der Planung

Die Gemeinde Unterwaldhausen konnte während der letzten 15 Jahre im gesamten Gemeindegebiet keine Wohnbaugrundstücke anbieten. Unbebaute Grundstücksflächen im Innenbereich sind in privatem Eigentum und auch nach intensivem Bemühen der Gemeinde nicht verfügbar.

Deshalb kam es wiederholt zum Wegzug junger Familien, die sich als aktive Bürgerinnen und Bürger auch zukünftig in das Gemeinwesen eingebracht hätten.

Ende des Jahres 2022 bot der Vorstand der Waldemar und Rosl Straub Stiftung der Gemeinde an, das Grundstück Flst.Nr. 329/3 für eine Wohnbauentwicklung zu erwerben, um wieder junge Familien in der Gemeinde halten, bzw. zurückgewinnen zu können.

Die Prüfung von alternativen Flächen im Bereich Ober- und Unterwaldhausen ist im Antrag auf Umwandlung der Streuobstwiese auf Flst.Nr. 329/3 Seite 17-18 und im Anhang Seite 34-35 ausführlich mit Luftbildausschnitten dargestellt. Keine der geprüften Alternativen konnte weiterentwickelt werden, da von Seiten der Grundstückseigentümer überwiegend keine Verkaufsabsichten bestehen, oder die Erschließung nicht gesichert werden kann, weil die Flächen in zweiter Reihe liegen.

Der Gemeinderat hat daraufhin am 16.11.2022 beschlossen, für den Bereich „Unteresch“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sollte das beschleunigte Verfahren gem. dem damals gültigen § 13b BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2022 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde der § 13b BauGB für ungültig erklärt, da er europäischem Recht widersprach. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 17.06.2026 den Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2022 aufgehoben.

Der Gemeinderat hat weiterhin in seiner Sitzung am 17.06.2026 beschlossen, für den Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 329/3 den Bebauungsplan „Unteresch“ mit örtlichen Bauvorschriften hierzu im Regelverfahren aufzustellen. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht aufgelegt. Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden bilanziert und ausgeglichen.

4 Schutzgebietskulisse

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Altshausen-Fleischwangen-Königsegg“ (Nr. 4.36.050) grenzt jedoch nördlich, westlich und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Der Abstand zum Naturschutzgebiet „Ebenweiler See“ (Nr. 4.179) beträgt ca. 2.000 m in östlicher Richtung.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.

Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 2.000 m in östlicher Richtung.

Der Abstand zum Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (8022401) beträgt ca. 1.200 m in südwestlicher Richtung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 21-32 BNatSchG geschützten Bereiche. Die Abstände zu geschützten Biotopen in der näheren Umgebung betragen zwischen 600 m und 900 m.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlere Standorte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

5 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Unteresch“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

5.1 Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde zur Entscheidungsfindung, durch den Fachgutachter Luis Ramos, Ravensburg, eine fachliche und rechtliche Einschätzung des Plangebietes Flst. Nr. 329/3 hinsichtlich des Artenschutzes vorgenommen.

Im April 2023 wurde in der bestehenden Streuobstwiese eine Relevanzbegehung durchgeführt, um Habitatstrukturen und deren Wertigkeit bezüglich des Artenschutzes zu prüfen und einzuschätzen. Die Ergebnisse wurden im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Überprüfung am 21.04.2023, 23.05.2023, Luis Ramos, Ravensburg, dokumentiert und zusammengefasst.

Die weiteren artenschutzfachlichen Überprüfungen im Plangebiet wurden im Zeitraum zwischen Anfang Juni und Ende Juli 2024 durchgeführt. Nach weiteren Abstimmungen im Dezember 2024 und Januar 2025 wurden die avifaunistischen Untersuchungen im Gebiet fortgesetzt. Dabei wurde auch die südöstlich angrenzende Streuobstwiese überprüft. Die erfassten Daten sind im Fachbeitrag Artenschutz, Luis Ramos, Ravensburg, vom 27.11.2024, ergänzt am 24.10.2025 und 26.11.2025 dargestellt und bewertet.

Der Fachbeitrag liegt als Anlage 2 dem Umweltbericht bei. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Insekten, wie Beachtung der Rodungszeiten, Anbringen von Ersatzmaßnahmen für die Höhlenbrüterarten, Abstimmung der Mahdzeiten, Umgang mit den absterbenden Bäumen,

Vermeidung von störenden Lichteinflüssen, Aufwertung der Fläche, wie Neupflanzungen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet und in den Bebauungsplan als Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft) aufgenommen.



Plangebiet Blick nach Nordosten

Foto Luis Ramos 21.04.2023



Plangebiet Blick nach Südwesten

Foto Luis Ramos 08.06.2024

5.2 Umwandlung Streuobstbestand

Auf der Fläche des geplanten Geltungsbereiches befindet sich ein Streuobstbestand, der nach § 33a NatSchG BW geschützt und grundsätzlich zu erhalten ist. Im April 2026 wurde, nach intensiven Abstimmungsgesprächen zwischen der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde, den Naturschutzverbänden, dem Artenschutzgutachter und den Planern, ein Antrag auf Umwandlung des Streuobstbestandes gem. §33a NatSchG BW gestellt.

Um dem Artenschutz, der Biotopvernetzung und dem Schutz der Streuobstbestände gerecht zu werden, sollen die vorhandenen natürlichen Strukturen so weit als möglich erhalten werden. Das städtebauliche Konzept wurde so angepasst, dass ein großer Teil der Streuobstwiese erhalten bleibt. Der Umwandlungsantrag vom 15.04.2026, gefertigt vom Fachbüro Planstatt Senner GmbH, Überlingen, liegt dem Umweltbericht als Anlage 1b bei.

5.3 Umweltbericht

Es wird ein Umweltbericht aufgelegt. Der Umweltbericht des Fachbüros Planstatt Senner GmbH, Überlingen, bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Im Umweltbericht werden alle Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und in Schutzgütern zusammengefasst. Für die Schutzgüter wurde eine Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasst dabei den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und die umgebenden Bereiche in einem Radius von ca. 250 m. Die Fläche des Plangebietes besitzt eine hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Sie ist Teil der Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds Baden-Württemberg für mittlere Standorte und wird von einem alten, strukturreichen Streuobstbestand mit zahlreichen Höhlenbäumen, Totholzanteilen, Saumstrukturen sowie weiteren wertvollen Habitatstrukturen geprägt. Darüber hinaus erfüllt die Fläche eine wichtige Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse zwischen potenziellen Quartieren und den umliegenden Jagdgebieten.

Eine erhebliche Umweltauswirkung entsteht durch die Rodung eines Teils des Streuobstbestandes und die dauerhafte Versiegelung bisher unbebauter Flächen. Dadurch gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Bodenfunktionen sowie klimatische und Funktionen des Wasserhaushalts teilweise dauerhaft verloren.

Das Baukonzept wurde daher so angepasst, dass diese Eingriffe möglichst gering gehalten werden können. Rund 0,32 ha der bestehenden Streuobstwiese werden dauerhaft erhalten, ökologisch aufgewertet und langfristig durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Im Bebauungsplan werden die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Die Bilanzierung der Eingriffe ergibt ein Kompensationsdefizit von 57.402 Ökopunkten.

Um dieses Defizit auszugleichen werden dem Bebauungsplan in räumlich-funktionalem Zusammenhang externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Zum Ausgleich der Eingriffe wird auf dem Flst.Nr. 20/10 südlich des Ortskerns von Unterwaldhausen eine neue Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen und strukturverbessernden Maßnahmen wie Hecken, Benjeshecken, extensivem Grünland und Blühflächen angelegt. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist das Defizit ausgeglichen.

6 Städtebaulicher Entwurf

Das erste Entwicklungskonzept für das Plangebiet sah für das gesamte Grundstück Flst.Nr. 329/3 eine lockere, durchgrünte Einzelhausbebauung vor. Dabei war angedacht, möglichst viele der bestehenden Obstbäume, auch auf den privaten Grundstücken, zu erhalten. Die bestehenden Grünstrukturen sollten zudem durch Nachpflanzungen gestärkt werden.



Plankonzept 1 Regine Guglielmo 23.07.24

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen, sowie nach den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzverbänden wurde das Plankonzeptkonzept mehrfach variiert und angepasst.



Bebauungsvorschlag 2

15.01.25



Bebauungsvorschlag 3 15.01.25

Zunächst wurden auf Vorschlag des Fachgutachters Artenschutz Varianten für eine teilweise Bebauung des Grundstücks entlang der Kirchstraße entwickelt, um die rückwärtigen, zur freien Landschaft offenen Bereiche als Habitat für Brutvögel und Nahrungsgebiet für Fledermäuse möglichst ungestört zu erhalten.

Auf Vorschlag der Naturschutzverbände wurde eine weitere Variante untersucht. Dabei sollte die geplante Bebauung einzeilig auf die gesamte Tiefe des Grundstücks an den bestehenden Ortsrand anschließen.

Diese Variante wurde von der Gemeinde aus Gründen des Flächenverbrauchs und der Kosten für die Erschließung von nur drei Grundstücken nicht weiterverfolgt.



Bebauungsvorschlag 4

03.11.25

Der nun vorliegende, abgestimmte Städtebauliche Entwurf sieht eine zweizeilige Bebauung, anschließend an den Ortsrand vor. Die Grundstücke werden über eine schmale Wohnstraße von der Kirchstraße aus erschlossen. Die Straße endet in einer platzartigen Aufweitung als Wendemöglichkeit. Der Bebauungsvorschlag sieht eine Bebauung mit fünf, jeweils zweigeschossigen Einzelhäusern vor. Die Ausrichtung der Gebäude nimmt die Firstrichtung der angrenzenden Bestandsgebäude auf. Die Wohnbauflächen (brutto) nehmen rd. 2.760 m² Grundstücksfläche ein. Die verbleibenden, westlich anschließenden Flächen mit rd. 3.262 m² bleiben als Streuobstwiese erhalten. Die Obstbaumreihen werden ergänzt, abgängige Bäume werden nachgepflanzt. Die Fläche wird durch Extensivierung des Grünlands, Blühflächen und Heckenpflanzungen ökologisch aufgewertet.



Bebauungsvorschlag 5 als Grundlage für den Bebauungsplan 03.06.26

7 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

7.1 Art der Nutzung

Zielsetzung der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauflächen für einheimische Juge Familien. Für das Plangebiet wird deshalb die zulässige Art der Nutzung mit Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Die Nutzung nach § 4(2) BauNVO Satz 2 -die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften- wird nur ausnahmsweise zugelassen, da im Einzelfall geprüft werden muss, ob die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und die geplante Erschließungsstraße für den zu erwartenden Publikumsverkehr ausreichend wären und eine derartige Nutzung nicht zu erheblichen Störungen für die Wohnnutzung führen würde.

Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Flächen aufgrund der Erschließungssituation, der Grundstückszuschnitte und des städtebaulichen Umfeldes im Ortskern Unterwaldhausen für diese Nutzungen nicht geeignet sind.

7.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für das Plangebiet über eine Grundflächenzahl von 0,35 GRZ festgesetzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand, direkt an die bestehende Streuobstwiese angrenzend, soll damit die Flächenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Damit kann zum einen die erforderliche Grundfläche der Gebäude geringer gehalten werden. Zum anderen ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung von zwei gleichwertigen Wohnungen.

Für die zulässigen Traufhöhen wird eine Spannweite von 4,50 m bis 6,50 m zugelassen, sodass den Bauherren auch der Gestaltungswunsch nach einem bis in den Dachraum reichenden Vollgeschoss ermöglicht wird. Mit der Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen für die Traufhöhen soll zudem in dem kleinen, an den Ortsrand angrenzenden Baugebiet eine städtebaulich und gestalterisch gewünschte Angleichung der Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude erreicht werden. Die zulässige Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Damit ist auch bei zwei Vollgeschossen noch ein Ausbau des Dachgeschosses für zusätzlich Wohnräume möglich.

7.3 Bauweise

Für die Grundstücke am Ortsrand wird aufgrund der vorgefundenen Baustruktur offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

Stellung der Gebäude

Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude vorgegeben. Die Ausrichtung der Gebäude nimmt die Firstrichtung der angrenzenden Bestandsgebäude auf. Zudem sollen die zukünftigen Gebäude, auch wegen der geringen Grundstücksgrößen, am Verlauf der Erschließungsstraße ausgerichtet werden. Mit der Drehung der Firstrichtung für das Gebäude im Bereich der platzartigen Aufweitung am Ende der Wohnstraße soll ein räumlicher Abschluss des Straßenraumes erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt. Die Baugrenzen zur Kirchstraße K 7963 nach Südosten hin berücksichtigen das Anbauverbot von 10 m ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße.

Garagen Stellplätze

Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, werden Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen. Sie sind dabei freistehend, angebaut oder in das Wohngebäude einbezogen möglich.

Offene ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von 7,00 m ab der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dies dient zum einen der Beschränkung der befestigten und versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken, zum anderen dem Ruhebedürfnis der künftigen Bewohner auf den Gartenseiten der Gebäude.

Um das Abstellen von Fahrzeugen auf der schmalen Wohnstraße möglichst zu vermeiden, wird festgesetzt, dass mit den Garagen an der Zufahrtsseite ein Abstand von mind. 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss. Der vorgeschriebene seitliche Abstand von 0,50 m dient vor allem der Verkehrssicherheit.

7.4 Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft

Die Bauflächen des Plangebietes liegen in einer ökologisch wertvollen Streuobstwiese am Ortsrand. Wie im Umweltbericht dargestellt, besitzt die Fläche eine hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Im Bebauungsplan werden deshalb Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der westliche Teilbereich der Streuobstwiese mit ca. 3.262 m² wird erhalten und durch Nachpflanzungen aufgewertet.

Innerhalb der Fläche wird ein Pflanzgebot für acht hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten festgesetzt. Das Grünland unter den Obstbäumen wird extensiviert, um eine erhöhte Artenvielfalt zu erreichen.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen hin, ist als ergänzende Maßnahme das Anlegen einer dornigen Hecke und einer Benjeshecke vorgesehen und mit Pflanzgebot festgesetzt. Mit Hilfe der Hecken sollen Stoffeinträge aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung reduziert und zusätzliche Lebensräume für Insekten und Brutvögel geschaffen werden.

Die bestehende Saumvegetation im nordwestlichen Randbereich wird als wertvolle Habitatstruktur dauerhaft erhalten und durch gestaffelte Mahd gepflegt. Damit sollen Rückzugs-, Nahrungs- und Brutmöglichkeiten für störungsempfindliche Vogelarten, vor allem auch für den im Rahmen der artenschutzfachlichen Begehungen im Gebiet angetroffenen Bluthänfling erhalten werden. Die Maßnahme im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	Die Rodung der betroffenen Obstbäume im Bereich der geplanten Bauflächen führt, wie im Artenschutzfachlichen Gutachten aufgezeigt, zum Verlust potenzieller oder tatsächlich genutzter Brutplatzstrukturen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher gemäß § 44(1)1 Nr. 3 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Im Rahmen der Ersatzmaßnahmen werden 18 Nistkästen für Brutvögel und 4 Quartierhilfen für Fledermäuse an den Bäumen in der verbleibenden und in den umliegenden Streuobstwiesen angebracht.
Innere Durchgrünung	Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken jeweils mind. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für Ihre Gartenanlage zu gewähren, darf der Standort der Bäume von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen abweichen. Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem auch aus Gründen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.
Außenbeleuchtung	Wegen der Lage des Plangebietes am Ortsrand, angrenzend an die bestehende Streuobstwiese werden aus Gründen des Artenschutzes, vor allem für Insekten, Vögel und Fledermäuse, Festsetzungen zur Außenbeleuchtung der Verkehrsflächen, sowie der Gebäude und Freiflächen getroffen. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Leuchten mit insekten-dicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) verwendet werden.
Bodenschutz	Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Bodenbefestigungen und Versiegelungen müssen auf das unbedingt erforderliche Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) begrenzt werden. Dies gilt auch für Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerflächen.
Niederschlagswasser	Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen müssen begrünt werden. Gründächer bewirken zum einen den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und verringern zum anderen durch die Wasseraufnahme der Pflanzen und die Verdunstung die Menge des zu versickernden Regenwassers.

Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser muss auf den privaten Grundstücken soweit als möglich versickert werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, sowie zur Nutzung für die Gartenbewässerung muss auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit mind. 3,00 m³ Nutzvolumen eingebaut werden. Der Überlauf der Zisternen muss in eine Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Die Festsetzungen und die Begründung zur Regenwasserbehandlung werden nach Vorliegen der Erschließungsplanung entsprechend ergänzt. Mit der Erschließungsplanung hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Schwörer GmbH, Altheim, beauftragt.

7.5 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich sind im Umweltbericht Nr. 5 „Anwendung der Eingriffsregelung“ bilanziert. Das ermittelte Defizit in den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, sowie Boden und Fläche beträgt insgesamt **57.0402** Ökopunkte.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes gehen 2.760 m² des geschützten Streuobstbestandes auf dem Grundstück Flst.Nr. 329/3 verloren. Der Verlust kann nur z. T. durch die geplanten Nachpflanzungen und die unter Nr. 7.4 beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der Verlust der Streuobstbäume kann nur durch das Anlegen einer neuen Streuobstwiese ausgeglichen werden (§ 33a NatSchG BW). Die Berechnung hierzu ist im Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung eines Teils der bestehenden Streuobstwiese vom 15.04.2026 unter Nr. 6 „Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der „time-lag-Effekte“ ausgeführt und erläutert.

Die Gemeinde hat das südlich an die bestehende Bebauung im Ortskern anschließende Grundstück Flst.Nr. 20/10 erworben. Auf diesem Grundstück besteht eine überalterte Streuobstwiese, mit 14 teilweise schon abgängigen Obstbäumen. Hier werden 37 Obstbäume neu gepflanzt. Pflanzraster, Pflanzqualität, sowie die durchzuführenden Pflege- und Schnittmaßnahmen sind im Umweltbericht unter Nr. 4.3.1 „Ausgleichsmaßnahmen extern“ Seite 55-58 ausführlich erläutert.

Die Artenvielfalt des Grünlands auf der Streuobstwiese soll durch Extensivierung mit nur zweischüriger Mahd oder extensiver Beweidung (0,6 Großvieheinheiten/ha) entwickelt werden.

Als weitere Maßnahmen zur Entwicklung der Artenvielfalt ist die Anpflanzung einer dornigen Hecke und einer Benjeshecke am südlichen und westlichen Rand der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche zur bestehenden Bebauung am Ortsrand hin ist die Anlage eines Blühstreifens als mesophytischer Saum geplant. Diese Blühfläche soll als Rückzugs-, Nahrungs- und Bruthabitat für die im Gebiet nachgewiesenen bodenbrütenden Vogelarten und für Insekten dienen.

Die Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahme muss bis spätestens ein Jahr nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Mit Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist das durch den Eingriff entstehende Defizit ausgeglichen. Die Bilanzierung ergibt einen Überschuss von 7.796 Ökopunkten.

7.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Kirchstraße, Kreisstraße K 7963, aus über eine Wohnstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Zufahrt zum Plangrundstück Nr. 1 ist auch angrenzend an die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 330, direkt von der Kirchstraße aus möglich, da die Zufahrt noch innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße K 7963 liegt. Im Bebauungsplan ist der Zufahrtsbereich festgesetzt. Auf den weiteren an der Kreisstraße anliegenden Grundstücksflächen der Plangrundstücke Nr. 1 und Nr. 5 ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu gewährleisten.

7.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die eingetragenen Sichtfelder am Anschluss der geplanten Wohnstraße an die Kirchstraße müssen von jeglicher Bebauung, sowie in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freigehalten werden.

Das Orteinfahrtsschild befindet sich auf Höhe des Gebäudes Kirchstraße 20. Das freizuhaltende Sichtfeld in Richtung Ortsausgang wurde mit 3/70 m in den Bebauungsplan übernommen. In Richtung Ortsmitte ist es, bedingt durch den Verlauf der Kirchstraße, durch die bestehende Bebauung und die bestehenden Grundstückseinfriedungen nicht möglich ein Sichtfeld von 3/70 m herzustellen.

In diesem Bereich ist bereits die Ausfahrtsituation aus dem bestehenden Weg Flst. Nr. 329/2 und aus dem Grundstück Flst.Nr. 328 unübersichtlich. Die Gemeinde strebt deshalb zukünftig für den Teilabschnitt der Kirchstraße zwischen der Einmündung in die Hauptstraße und dem geplanten Anschluss der neuen Wohnstraße in das Plangebiet eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h an. Im Bebauungsplan wird daher in Richtung Ortsmitte ein freizuhaltendes Sichtfeld von 3/30 m aufgenommen.

Das straßenrechtliche Anbauverbot an der Kreisstraße wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Danach sind auf den nördlich an die Kreisstraße K 7963 angrenzenden Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 10 m ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße Gebäude, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

7.8 Leitungsrecht

Sofern erforderlich, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Unterwaldhausen für die Ableitung des Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung entsprechend ergänzt.

Mit der Erschließungsplanung hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Schwörer GmbH, Altheim, beauftragt.

7.9 Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzung der Höhenlage wird dem Verlauf der geplanten Wohnstraße angepasst. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren, um max. 30 cm über- oder unter der Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Entsorgung Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an eine geplante Pumpendruckleitung zum gemeindlichen Abwasserkanal in der Kirchstraße und von dort zur Abwasserbeseitigungsanlage.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken in begrünten Mulden soweit als möglich versickert werden.

Unter den Hinweisen Nr. 5.4 sind Vorgaben für die Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen aufgenommen.

Die Festsetzungen und Hinweise, sowie die Begründung zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers werden nach Vorliegen der Erschließungsplanung des Ing. Büros Schwörer GmbH, Altheim, entsprechend ergänzt.

Abfall	Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.		
8.2 Versorgung Wasser	Die Gemeinde Unterwaldhausen wird durch den Wasserzweckverband Hundsrückern mit Wasser versorgt. Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.		
Elektrizität	Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Netze BW GmbH. Über das Plangebiet führen zwei Freileitungen der Netze BW GmbH. Im Bereich der geplanten Bauflächen verläuft ein unterirdisches Stromkabel. Für die Bauflächen im Plangebiet wird die Verkabelung der Stromversorgung angestrebt.		
Erdgas	Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.		
Telekommunikation	Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.		
Breitband	Für die Bauflächen im Plangebiet ist der Anschluss an die Breitbandversorgung vorgesehen.		
9 Flächenbilanz	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	6.022 m ²	100 %
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft -Streuobstwiese-	3.262 m ²	54,2 %
	Wohnbauflächen brutto davon	2.760 m ²	44,8 %
	Öffentliche Verkehrsflächen Wohnstraße	355 m ²	12,9 %
	Wohnbauflächen netto	2.405 m ²	87,1 %
	Zulässige Grundflächen	0,35 GRZ	842 m ²
	Zulässige Überschreitung gem. § 19(4) BauNVO	50%	421 m ²

Gemeinde Unterwaldhausen
Bebauungsplan „**Unteresch**“

Begründung

07.07.2026

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Unteresch“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem sicherstellen, dass sich die neuen Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft im Ortskern von Unterwaldhausen einfügen und das dörfliche Erscheinungsbild am Ortsrand gewahrt bleibt.
	Dachform	Für die Hauptgebäude werden daher nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zugelassen. Die bestehenden Wohn-, Wirtschafts- und öffentlichen Gebäude im Ortskern Unterwaldhausen weisen als Dachform vorwiegend Satteldächer auf. Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung im Ortskern an und bildet den zukünftigen Ortsrand in südwestlicher Richtung. Die Wahl einer einheitlichen Dachform bindet das kleinräumige Wohngebiet städtebaulich an das dörfliche Erscheinungsbild des Ortskerns an und vermeidet damit das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes „auf der grünen Wiese“. Um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit für Ihre Gebäude zu gewähren, werden für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten und Nebenanlagen auch Pult- oder Flachdächer zugelassen. Für Garagen und überdeckte Stellplätze ist aus Gründen der besseren Rückhaltefähigkeit des Niederschlagswassers als Dachform nur begrüntes Flachdach zulässig.
	Dachneigung	Die Satteldächer der bestehenden älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäude weisen durchwegs steilere Dachneigungen von 37° bis 45° auf. Um auf das typische dörfliche Erscheinungsbild im Ortskern Rücksicht zu nehmen, werden Dachneigungen bis 37° zugelassen. Für die Gebäude im Plangebiet sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um den Bauherren eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, werden für die Satteldächer auch flachere Dachneigungen ab 18° zugelassen.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Dabei muss mit Dachaufbauten von den Dachrändern am Ortsgang jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten werden.

Diese Festsetzung ermöglicht den Bauherren eine großzügige Belichtung von Wohnräumen auch im Dachgeschoss und gewährleistet dennoch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft, da damit an den Giebelseiten kein dreigeschossiges Erscheinungsbild der Gebäude entstehen kann.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind als sog. Auf-Dach-Module und als In-Dach-Anlagen zugelassen. Mit den Solar- und Photovoltaikanlagen müssen zu den Dachrändern aus gestalterischen Gründen die vorgegebenen Abstände eingehalten werden. Die Erfüllung der Vorgaben der Photovoltaikpflichtverordnung (PVPFVO) ist davon nicht berührt.

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild in der sehr ländlichen Ortsrandlage, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis rotbraun, sowie hellgrau bis dunkelgrau zugelassen.

Die Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen müssen aus gestalterischen und ökologischen Gründen (siehe Festsetzung Nr.2.7.3) begründet werden.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen Um das Abfahren von überschüssigem Bodenmaterial zu vermeiden, wird festgesetzt, dass flächige Auffüllungen zur Unterbringung des Erdaushubes auf dem Grundstück bis zu einer Stärke von max. 30 cm zulässig sind.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen.

Die Höhe der Geländeänderungen darf, bezogen auf das weitgehend ebene bestehende Gelände, max. 0,80 m Höhe betragen.

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind Anböschungen bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Verkehrsfläche zugelassen.

Stützmauern und Abgrabungen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen aus gestalterischen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Einfriedungen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften für die Ausbildung von Grundstückseinfriedungen erlassen. Als Einfriedungen in der dörflichen Ortsrandlage sind nur geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen, innerhalb der Sichtfelder an der Ausfahrt auf die Kirchstraße nur max. 80 cm (siehe auch Festsetzung Nr. 2.4.2)

Die Festsetzung Nr. 2.7.7 -Durchlässigkeit von Einfriedungen- ist dabei zu beachten.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä., sowie Zäune aus flächigen Kunststoffmaterialien, sind aus gestalterischen Gründen aufgrund der eher geringen Grundstücksflächen, mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild am dörflichen Ortsrand und der unmittelbar der angrenzenden geschützten Streuobstwiese nicht zulässig.

3 Garagen und Stellplätze

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Kirchstraße aus über eine Wohnstraße mit Wendemöglichkeit.

Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf der Wohnstraße führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner und Lieferfahrzeuge und ist deshalb in der schmal ausgebauten Wohnstraße nicht erwünscht.

Es wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, nach der die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht wird. Für kleine Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche gilt die Stellplatzpflicht gem. § 37 LBO.

Gemeinde Unterwaldhausen
Örtliche Bauvorschriften
„Unteresch“

Begründung
07.07.2026

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf