

# **GEMEINDE WANGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **Morgen-Steiniger-Weg, 1. Änderung**

## **TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan und den  
örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf | 21.05.2026**

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: .....bis .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: .....bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Wangen, den .....

.....

Mary-Ann Schröder  
Bürgermeisterin

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

### RECHTSGRUNDLAGEN

Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO

### 1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

**zulässig** sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind **nicht** zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **nicht** zulässig.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO

### 2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

### 2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen

Traufhöhen (TH max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jede Baufläche individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).

Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

### 2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Planeinschrieb.

### **3. BAUWEISE**

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

#### **4.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

### **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtung festgesetzt.

### **6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen (Ga, üSt, siehe Planzeichnung) zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch öffentlichen Fußwegen) einzuhalten.

Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0m vorhanden sein.

## **7. NEBENANLAGEN**

§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

### **7.1. NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen der Oberwalder Straße und der festgesetzten überbaubaren Grundstucksflache (Baugrenze) nicht zulässig.

## **8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 (1) 20 BauGB

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen.

Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 (1) 25a BauGB

### **9.1. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME**

Siehe Plandarstellung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

## 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

### 1.1. DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Es sind nur rote, rotbraune, braune und schwarzgraue (anthrazit) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.

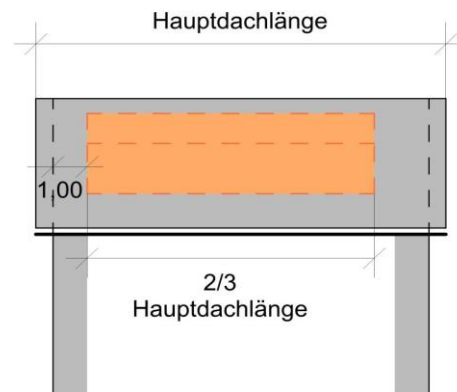
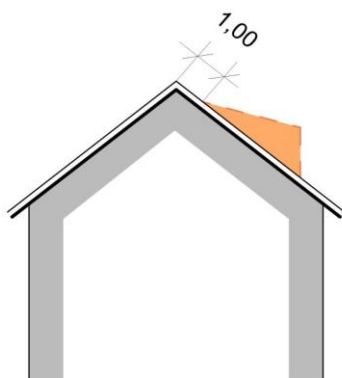
Garagen sind, sofern sie mit Flachdach ausgeführt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

### 1.2. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von  $\frac{2}{3}$  der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).



## **2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**

§ 74 (1) 3 LBO

### **2.1. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).

Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.

### **2.2. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**

Entlang öffentlicher Flächen (Verkehrsfläche, öffentlichen Fußwegen) sind tote Einfriedungen (wie Zäune, Mauern etc.) bis maximal 1,50 m und lebende Einfriedungen (wie Hecken) bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Stützmauern bis zu einem Meter Höhe werden nicht auf die Einfriedung angerechnet. Bei Stützmauern über einem Meter Höhe wird die Mehrhöhe auf die Einfriedung angerechnet. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen inkl. Stützmauer beträgt 2,80 m.

Einfriedigungen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen (insbesondere Photovoltaik- oder Solarzäune), sind hiervon ausgenommen.

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Wangen.

## **3. STELLPLÄTZE**

§ 74 (2) 2 LBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wangen, rechtskräftig seit 30.03.2022.

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze, bei Wohnungen unter 50m<sup>2</sup> sind 1,2 Stellplätze herzustellen.

#### 4. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 (3) 2 LBO

Für jedes Gebäude ist ein Speicher- und Retentionsbauwerk (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen. Das Fassungsvermögen muss ein Volumen von mind. 3m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> Dachfläche betragen.

### HINWEISE

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

**5. Planergänzende Vorschriften**

Vorschriften, Satzungen oder Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können bei der Gemeindeverwaltung Wangen zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

**6. Artenschutz**

Für die Rodung der Gehölze gelten die gesetzlichen Rodungszeiträume nach § 39 Abs. 5 BNatSchG. Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

Vermeidungsmaßnahme Flurstück 1667/1: Winterquartiere für Fledermäuse können aufgrund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden. Um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen in temporär genutzten Tagesverstecken während der Aktivitätszeit auszuschließen, wird ein Abbruch der bestehenden Lagerhalle im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar empfohlen. Durch einen Abbruch in diesem Zeitraum kommt es auch zu keinem Konflikt mit einer möglichen Brutaktivität potenzieller Gebäudebrüter (Vögel).