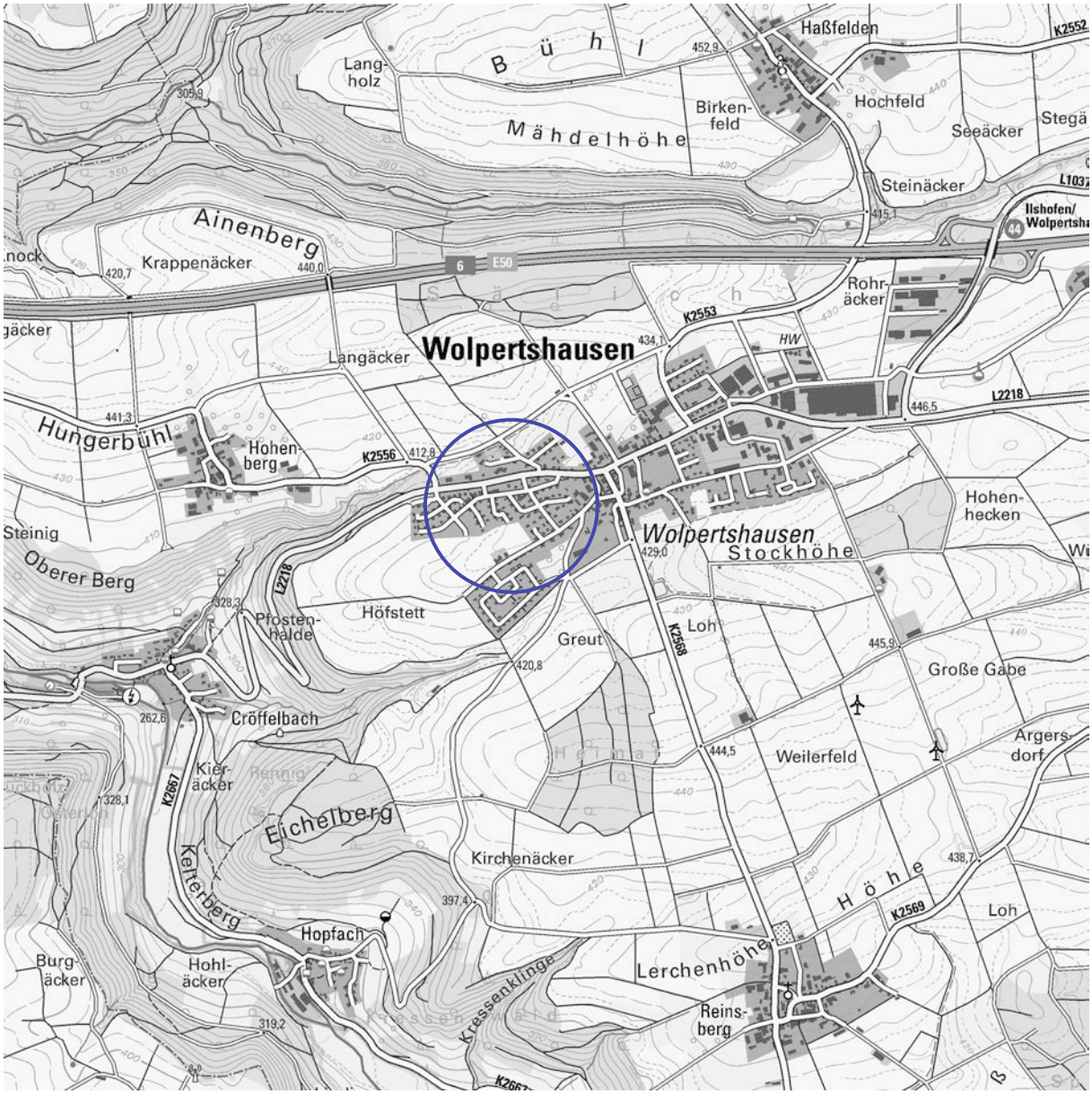

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HOFÄCKER 2016“

IN WOLPERTSHAUSEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS 17.02.2022
INKRAFTTRETEN 04.03.2022

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **3**

VORBEMERKUNGEN **4**

BEGRÜNDUNG **5**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **5**

B.2. Städtebauliche Konzeption **5**

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **5**

B.4. Übergeordnete Planungen **7**

B.4.1 Regionalplanung 7

B.5. Kommunale Planungsebene **7**

B.5.1 Flächennutzungsplan 7
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 7

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen **10**

B.6.1 Schutzgebiete 10
B.6.2 Biotopschutz 10
B.6.3 Artenschutz 10
B.6.4 Gewässerschutz 10
B.6.5 Denkmalschutz 10
B.6.6 Immissionsschutz 10
B.6.7 Wald und Waldabstandsflächen 11
B.6.8 Altlasten 11

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen **11**

B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen **12**

B.8.1 Art der baulichen Nutzung 12
B.8.2 Maß der baulichen Nutzung 13
B.8.3 Nebenanlagen 14
B.8.4 Bauweise 14
B.8.5 Stellung der baulichen Anlagen 14
B.8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 14
B.8.7 Zahl der Wohnungen 14
B.8.8 Sichtfelder 15
B.8.9 Versorgungsanlagen und –leitungen 15
B.8.10 Leitungsrechte 15
B.8.11 Pflanzgebote 15
B.8.12 Pflanzbindungen 15

B.9. Örtliche Bauvorschriften **16**

B.9.1 Äußere Gestaltung 16
B.9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 16
B.9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten 16
B.9.4 Einfriedungen, Stützmauern 17
B.9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 17
B.9.6 Stellplätze 17
B.9.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen 17

B.10. Verkehr **18**

B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 18
B.10.2 Innere Erschließung 18

B.11. Technische Infrastruktur 18

B.11.1 Wasserversorgung 18
B.11.2 Abwasserbeseitigung 18
B.11.3 Stromversorgung 18

B.12. Bodenordnende Maßnahmen 18

TEXTTEIL 19

P Planungsrechtliche Festsetzungen 19

O Örtliche Bauvorschriften 22

H Hinweise und Empfehlungen 24

VERFAHRENSVERMERKE 27

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000 6
Bild 2: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, 1:20.000 8
Bild 3: Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, 1:10.000 8
Bild 4: Übersicht Bebauungspläne 9
Bild 5: Luftbild, 1:4.000 9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Im Bereich "Hofäcker" gilt derzeit der Bebauungsplan „Hofäcker, 2. Änderung“ vom 17.10.1979. In diesem Gebiet gab es in den 1960er und 1970er Jahren einige Bebauungsplanänderungen. Diese sollen modifiziert und an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben und tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Miteinbezogen wird der Bebauungsplan „Hofäcker II, 1. Erweiterung“. In diesem Zusammenhang soll die Grenze des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt verlegt werden, sodass der Abstand der Bebauung zur L 2218 auf 7,50 m ab Fahrbahnrand reduziert werden kann. Somit wird dem Wunsch nach einer dichteren Bebauung entlang der Hauptstraße nachgekommen.

Nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde im Regierungspräsidium Stuttgart wurde festgelegt, dass um die Ortsdurchfahrt verlegen zu können, parallel zu diesem Verfahren auch der gegenüberliegende BP „Ziegelrain, 6. Änderung“ aufgestellt werden muss. Dies ist erfolgt: Das Verfahren zum BP „Ziegelrain, 6. Änderung“ ist inzwischen abgeschlossen und auch die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD/E) wurde verlegt.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebaulichen Ziele und somit die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom Bebauungsplan „Hofäcker, 2. Änderung“ werden mehrheitlich übernommen und wie andere „modernisierte“ Bebauungsplanänderungen in Wolpertshausen an die heutige Zeit angepasst. Zum Beispiel werden zusätzliche Dachformen erlaubt und die Baugrenzen werden sinnvoll im Plan angepasst.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

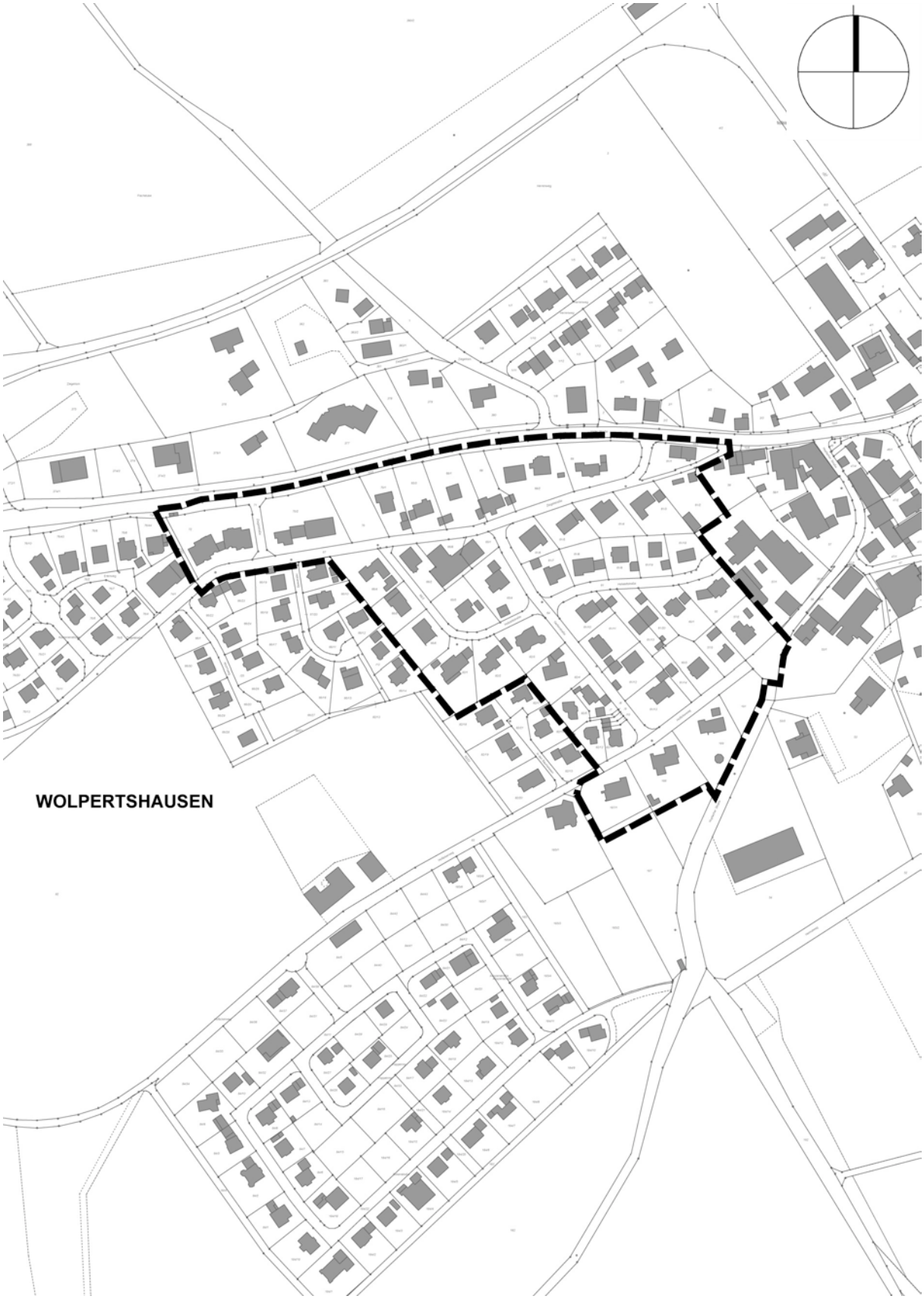

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, ist die Fläche als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Hofäcker II“, in Kraft getreten am 07.07.1982
- „Hofäcker III, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 30.05.1994

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Hofäcker II, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 04.09.1991

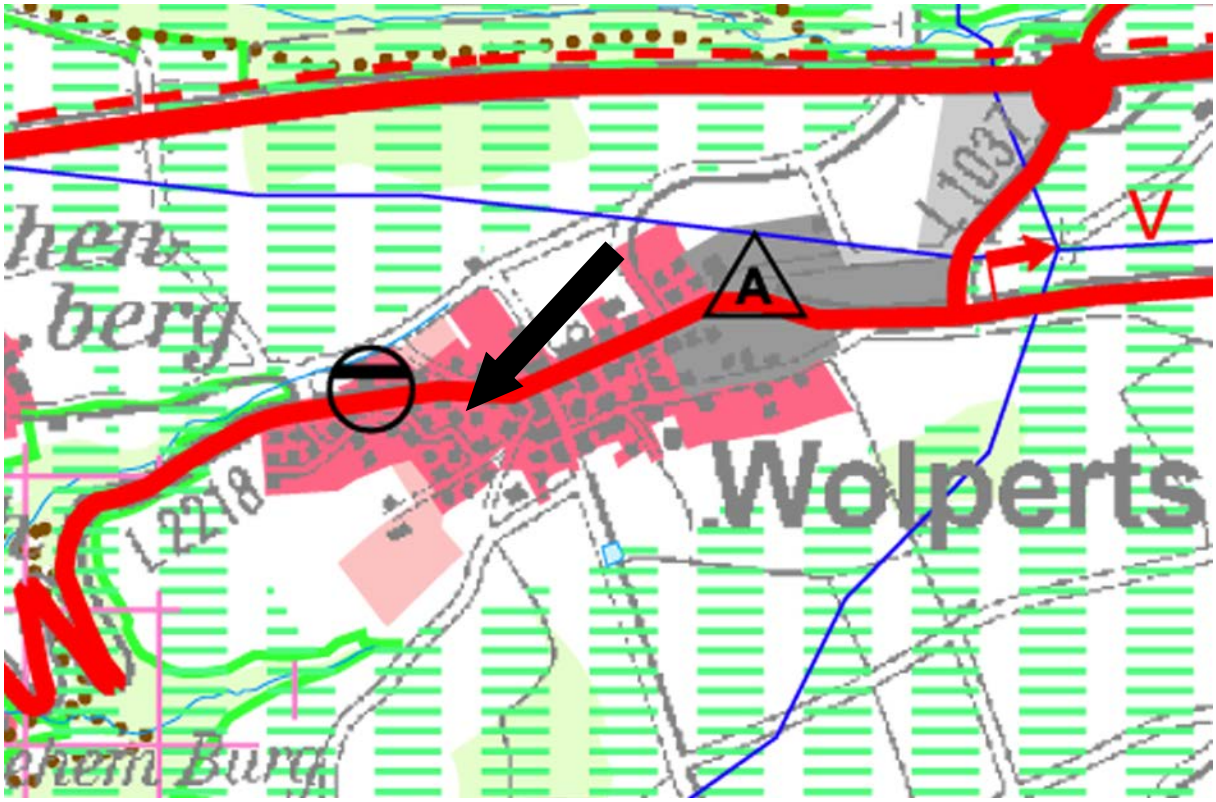

Bild 2: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, 1:20.000

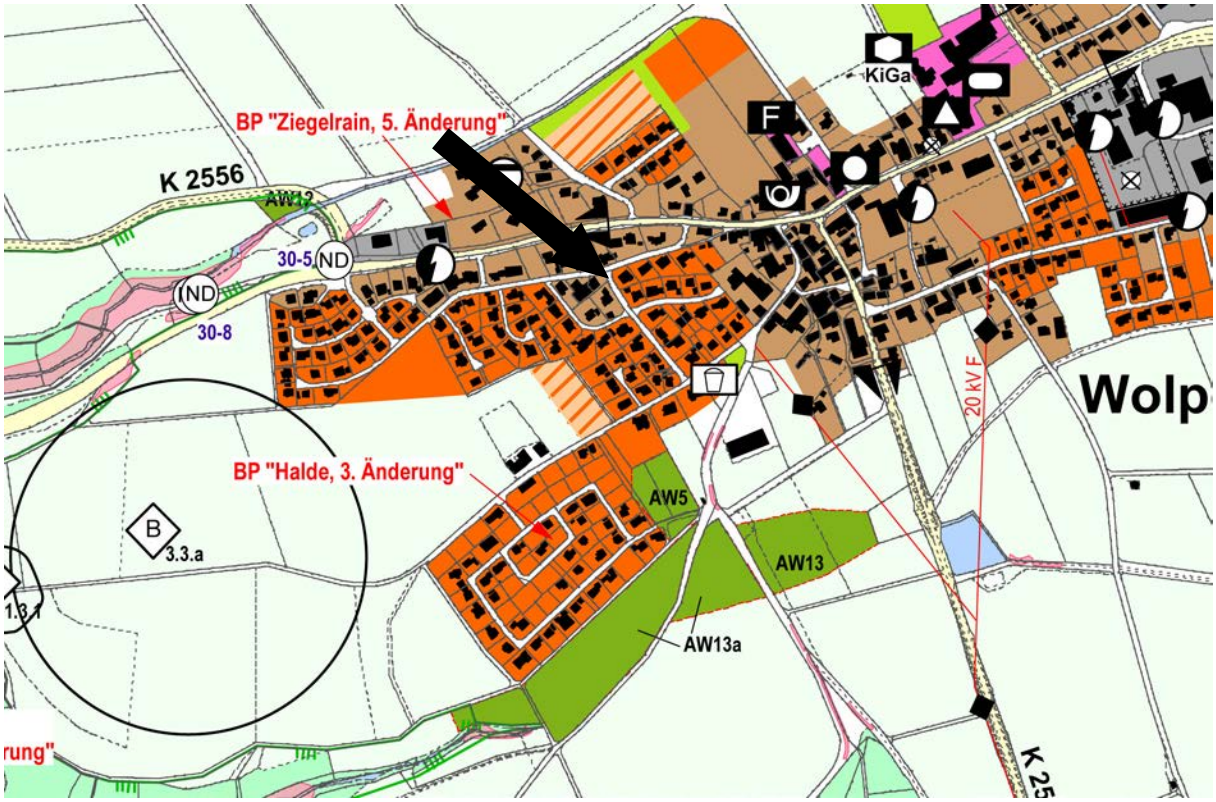

Bild 3: Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, 1:10.000

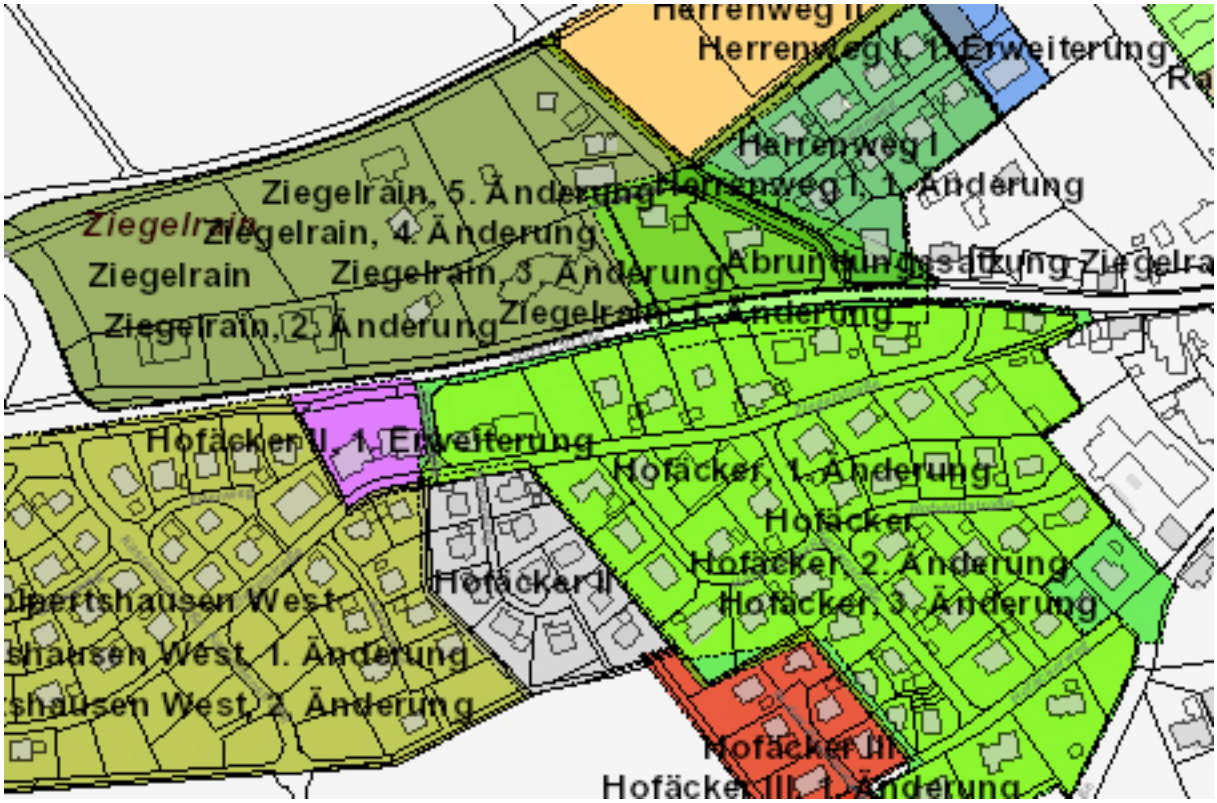

Bild 4: Übersicht Bebauungspläne

Bild 5: Luftbild, 1:4.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Artenschutz

Da lediglich städtebauliche Festsetzungen geändert werden, ist nicht von der Betroffenheit von geschützten Arten auszugehen.

B.6.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.6.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.6.6 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit von Misch- und Wohnnutzung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären, angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.7 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.6.8 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Bebauungsplänen „Hofäcker, 2. Änderung“ und „Hofäcker II, 1. Erweiterung“ werden aber an die heutigen Bedürfnisse und im Sinne einer Nachverdichtung angepasst. Das bisherige Siedlungsbild soll dabei aber nicht völlig überformt werden. Die Festsetzungen werden zwischen dem Mischgebiet (MI) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) teilweise unterschieden, damit können die vorhandenen Strukturen noch besser konturiert werden. Nachfolgende Punkte werden insbesondere geändert:

- Im MI werden zukünftig „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausgeschlossen, da diese nicht mehr in die heutige Struktur der Hauptstraße durch Wolpertshausen passen.
- Im MI werden 4 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zugelassen. Im WA bleiben wie bisher 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Im WA wird die Gebäudelänge von bisher 35 m auf 20 m reduziert. Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Länge von 35 m beibehalten.
- Eine Firstrichtung wird nicht mehr vorgegeben.
- Nebenanlagen bis zu einer Kubatur von 40 m^3 können gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, Garagen und Carports müssen jedoch einen Abstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.
- Entlang der L 2218 müssen Garagen und Carports einen Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht mehr erforderlich und wird gestrichen.
- Auf eine Zahl der Vollgeschosse wird zukünftig verzichtet. Es ist städtebaulich wesentlich sinnvoller, die Gebäudekubaturen mittels Außenwand-, First- und Gebäudehöhen zu definieren.
- Die Außenwand- und Gebäudehöhen werden zugunsten einer optimalen Nutzung und Verdichtung erhöht. Im WA wird bei der Außenwandhöhe auf eine Differenzierung von berg- und talseits verzichtet, wobei die maximale Höhe von 6,0 m beibehalten wird. Die First- und Gebäudehöhe im WA wird von bisher 8,0 m auf 9,0 m erhöht. Im Mischgebiet sollen weiterhin typische Nutzungen und Gebäudeformen möglich sein, so dass die Außenwandhöhe von 6,5 m, die First- und Gebäudehöhe von 10,0 m geringfügig höher sind als im WA.
- Die Außenwand- und Gebäudehöhen können auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
- Für Pultdächer gilt eine maximale Gebäudehöhe im WA von 9,0 und im MI von 10,0 m.

B.8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bisherigen städtebaulichen Konzeption sollen weiterhin für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften *sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6. bis 7. sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise unzulässig.

B.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versieglung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, bleibt im WA die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestehen. Im MI wird diese jedoch im Sinne einer Nachverdichtung auf 0,6 erhöht und entspricht damit der üblichen Festlegung in einem Mischgebiet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch maximale Außenwand-

höhen (AH) und maximale First- (FH) bzw. Gebäudehöhen (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) bemessen sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.8.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.8.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im Wohngebiet wird die Gebäudelänge auf 20 m beschränkt. Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Länge von 35 m übernommen. Damit werden die beiden unterschiedlichen Gebietsbereiche des Wohn- und Mischgebietes besser konturiert.

B.8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Eine Firstrichtung wird nicht mehr vorgegeben.

B.8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwar zulässig, jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen zu den Erschließungsstraßen 5,0 m und zur Landesstraße mindestens 6,0 m Abstand einhalten.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den Grünflächen.

B.8.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen bleibt aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung im WA auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Im Mischgebiet soll jedoch eine Nachvierdichtung stärker möglich sein, weshalb die zulässige Zahl der Wohnungen auf vier Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen wird.

B.8.8 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Landesstraße 2218 Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

B.8.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.8.10 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig. Wenn technische Vorkehrungen getroffen werden, darf das Leitungsrecht auch überbaut werden.

B.8.11 Pflanzgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.8.12 Pflanzbindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Bäume als Pflanzbindung festgesetzt.

B.9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den bisherigen Bebauungsplänen „Hofäcker, 2. Änderung“ und „Hofäcker II, 1. Erweiterung“ werden aber an die heutigen Bedürfnisse und im Sinne einer Nachverdichtung angepasst. Das bisherige Siedlungsbild soll dabei aber nicht völlig überformt werden. Die Festsetzungen werden zwischen dem Mischgebiet (MI) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) teilweise unterschieden, damit können die vorhandenen Strukturen noch besser konturiert werden. Nachfolgende Punkte werden insbesondere geändert:

- Zu den bisher zugelassenen Dachformen wie Satteldach, Walmdach und Pultdach werden auch Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen
- Die zulässigen Dachfarben werden mit braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln ergänzt.
- Bei reinen Pultdächern war die Dachneigung bisher nicht explizit festgesetzt, so dass nun welche mit 10° bis 28° errichtet werden dürfen. Die übrigen Dächer sind mit einer Dachneigung von 20° und 40° auszuführen (bisher war 28° bis 38° bzw. 35° bis 40° zulässig).
- Dachaufbauten werden allgemein zugelassen.

B.9.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Die Dachneigung soll dabei 28° bis 40° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 10° bis 28° zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.9.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.9.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.9.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig. Entlang der L 2218, in der nicht überbaubaren Fläche, sind selbstständige Werbeanlagen nicht zugelassen.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Die Anlagen dürfen nur so beleuchtet werden, dass in keiner Art und Weise dazu geeignet sind die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Landesstraße zu beeinträchtigen.

B.10. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 2218.

B.10.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung bleibt unverändert.

B.11. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Netz.

B.11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung bleibt unverändert.

B.11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Netz.

B.12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Wolpertshausen, im Februar 2022

Silberzahn
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Hofäcker 2016“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

P.1.2 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

P.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird im WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im MI von 0,6 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Im WA ist die Außenwandhöhe auf 6,0 m und im MI auf 6,5 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe (FH) und für Pultdächer die Gebäudehöhe (GH) beträgt im WA 9,0 m und im MI 10,0 m. Sie bemessen sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Die festgesetzten maximalen First- und Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m^3 Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen bzw. max. Gebäudehöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m im WA und 35,0 m im MI zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und bis zu 6,0 m zur L 2218 zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte und im MI maximal vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An geplanten Ausfahrten zur Landesstraße 2218 sind Sichtfelder einzuhalten. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

P.9 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

Wenn technische Vorkehrungen getroffen werden, darf das Leitungsrecht auch überbaut werden.

P.10 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

Innerhalb der Geltungsbereiches sind gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

P.11 Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Hofäcker 2016“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 28° bis 40° zulässig.
Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 28° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pultdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung, Dachneigung und Dachform von Zwerchbauten und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

Hinweis: Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen
(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig. Entlang der L 2218, in der nicht überbaubaren Fläche, sind selbstständige Werbeanlagen nicht zugelassen. In den festgesetzten Grünflächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (z. B. zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig. Die Anlagen dürfen nur so beleuchtet werden, dass in keiner Art und Weise dazu geeignet sind die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Landesstraße zu beeinträchtigen bzw. abzulenken.

O.9 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	02.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	20.07.2018
Auslegungsbeschluss			am	17.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	20.07.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	30.07.	bis	30.08.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss			am	15.09.2021
Erneute ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	08.10.2021
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	18.10.	bis	18.11.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	17.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	04.03.2022

AUFGESTELLT

Wolpertshausen,
den 15.09.2021

gez.
Silberzahn
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wolpertshausen,
den 18.02.2022

.....
Silberzahn
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.02.2022